

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

Právnická fakulta

Mgr. Aleš Vacek

Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a předkupní právo spoluvlastníků

Cancellation and Settlement of Co-ownership
and Pre-emptive Right of Co-owners

Rigorózní práce

Pověřený akademický pracovník: JUDr. MUDr. Alexandr Thöndel, Ph.D.

Tematický okruh: Občanské právo hmotné

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 3. 12. 2020

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracoval samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 305 083 znaků včetně mezer.

V Praze dne 3. 12. 2020

.....

Mgr. Aleš Vacek

Poděkování

Děkuji vedoucímu své rigorózní práce JUDr. MUDr. Alexandru Thöndelovi, Ph.D. za odborné rady a cenné připomínky, které mi při zpracovávání této práce poskytl. Rovněž děkuji své manželce za podporu při psaní této práce.

Obsah

1	Úvod.....	7
2	Historický vývoj podílového spoluvlastnictví	10
2.1	Období římské.....	10
2.2	Období feudalismu	11
2.3	Obecný zákoník občanský.....	12
2.4	Občanský zákoník z roku 1950	14
2.5	Občanský zákoník z roku 1964	16
2.5.1	Znění účinné do 31. prosince 1991	16
2.5.2	Znění účinné od 1. ledna 1992.....	18
2.6	Principy a východiska rekonstrukce v oblasti podílového spoluvlastnictví	19
3	Obecná charakteristika podílového spoluvlastnictví	21
3.1	Teoretický úvod	21
3.2	Subjekty podílového spoluvlastnictví	22
3.3	Předmět podílového spoluvlastnictví	23
3.4	Spoluvlastnický podíl.....	25
3.4.1	Pojem a povaha spoluvlastnického podílu.....	25
3.4.2	Velikost spoluvlastnického podílu.....	26
3.4.3	Změna velikosti podílu	26
3.4.4	Dispozice s podílem.....	28
3.4.5	Podíl jako věc v právním smyslu.....	28
3.5	Správa společné věci	30
3.5.1	Pojem správy společné věci.....	30
3.5.2	Rozhodování o správě společné věci	31
4	Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví	34
4.1	Obecné otázky zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví	34
4.1.1	Možnost nezrušit a nevypořádat spoluvlastnictví.....	35
4.1.1.1	Nevhodná doba	35
4.1.1.2	Újma některého spoluvlastníka	38
4.2	Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků	41
4.2.1	Obecně k dohodě o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.....	41
4.2.2	Neplatnost a zdánlivost dohody o zrušení spoluvlastnictví	44
4.2.2.1	Nedostatek formy	44

4.2.2.2	Nevhodná doba, újma některého ze spoluvlastníků	45
4.2.2.3	Nedostatek subjektů.....	46
4.2.2.4	Nedostatek obsahových náležitostí.....	46
4.2.3	Způsoby vypořádání v dohodě spoluvlastníků	47
4.2.4	Zákonné překážky rozdělení věci	49
4.3	Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozhodnutím soudu	52
4.3.1	Obecně ke zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozhodnutím soudu.....	52
4.3.2	Rozdělení společné věci.....	53
4.3.2.1	Ochrana třetích osob při rozdělení společné věci.....	56
4.3.3	Přikázání věci.....	58
4.3.4	Prodej věci	62
4.4	Oddělení ze spoluvlastnictví	67
4.5	Odklad zrušení spoluvlastnictví	71
4.5.1	Odklad zrušení spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků	71
4.5.2	Odklad zrušení spoluvlastnictví rozhodnutím soudu.....	74
4.5.3	Odklad zrušení spoluvlastnictví pořízením pro případ smrti.....	76
4.5.4	Změna odkladu zrušení spoluvlastnictví.....	77
4.6	Vypořádání spoluvlastnictví v širším smyslu	78
4.6.1	Pojem vypořádání spoluvlastnictví v širším smyslu.....	78
4.6.2	Vypořádání investic do společné věci	80
4.6.3	Vypořádání investic do společné věci – srovnání se společným jměním manželů	89
4.6.4	Vypořádání dluhů	91
5	Předkupní právo spoluvlastníků.....	94
5.1	Obecně k předkupnímu právu	94
5.2	Vývoj právní úpravy v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku	95
5.3	Současná právní úprava.....	97
5.3.1	Realizace předkupního práva.....	102
5.3.1.1	Postup při uplatnění předkupního práva.....	103
5.3.2	Následky porušení předkupního práva	109
5.3.2.1	Nahrazení projevu vůle.....	109
5.3.2.2	Převod věci za příslušnou úplatu	110
5.3.2.3	Rozvazovací podmínka	111
5.3.2.4	Relativní neplatnost smlouvy	113

5.3.2.5	Náhrada škody	113
5.3.3	Předkupní právo a zajišťovací převod práva	114
5.3.4	Přechodná ustanovení občanského zákoníku.....	115
6	Srovnání s německou právní úpravou.....	118
6.1	Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví	118
6.2	Předkupní právo spoluvlastníků.....	123
7	Závěr	126
7.1	Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví	126
7.2	Předkupní právo spoluvlastníků.....	130
	Seznam příloh	134
	Seznam použitých zkratek	135
	Seznam použité literatury a pramenů.....	136
	Abstrakt.....	145
	Klíčová slova	146
	Abstract.....	147
	Keywords	148

1 Úvod

Zvolené téma má postihnout případy, kdy se některý ze spoluvlastníků rozhodne ze spoluvlastnictví odejít, ať již tak chce učinit zcizením svého spoluvlastnického podílu, oddělením se ze spoluvlastnictví nebo zrušením spoluvlastnictví. Z tohoto důvodu se práce zabývá nejen problematikou zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, ale také otázkou předkupního práva. Opuštění spoluvlastnického vztahu je vždy komplikováno právě samotnou existencí spoluvlastnictví. I pro spoluvlastníka, který není vázán předkupním právem, může být problémem spoluvlastnictví opustit, neboť vůle třetích osob nabýt spoluvlastnický podíl nemusí být často příliš vysoká, čímž dochází ke snížení ceny spoluvlastnického podílu. Ani zrušení spoluvlastnictví se neobejde bez aktivity spoluvlastníků. V tomto ohledu přichází zákon na pomoc s institutem zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Proces je jistě jednodušší, pokud se spoluvlastníci dohodnou. V opačném případě nezbývá spoluvlastníkovi, který nehodlá dále ve spoluvlastnictví setrvat, než podat žalobu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Na první pohled na sepsání poměrně jednoduchá žaloba s sebou nese řadu dalších institutů a potenciálních problémů, které mohou být v rámci soudního řízení řešeny. Tyto skutečnosti vedou autora této práce k přesvědčení, že otázky spojené s opuštěním spoluvlastnického vztahu jsou neustále aktuální a nejinak tomu bude i nadále. Proto je vhodné se jimi hlouběji zabývat.

Autor práce si neklade za cíl provádět srovnání současné právní úpravy obsažené v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku, a právní úpravy předcházející, tj. zákona č. 40/1964 Sb. S ohledem na stále ještě poměrně krátkou dobu účinnosti současného občanského zákoníku by ovšem nebylo vhodné se od předcházející úpravy zcela distancovat. Srovnání s předchozí právní úpravou umožňuje např. odhalit záměr zákonodárce. Z tohoto důvodu bude poukazováno na předchozí právní úpravu a zmiňována bude rovněž judikatura použitelná i po rekodifikaci soukromého práva.

Začátek práce je věnován stručnému nastínění historického vývoje a obecné charakteristice spoluvlastnictví. Cílem zde není zevrubný popis historického vývoje ani podrobná analýza jednotlivých institutů v rámci obecné úpravy spoluvlastnictví, ale spíše snaha o ucelenost celé práce a uvedení čtenáře do rozebírané problematiky v obecnějších souvislostech. Nelze se v této části ani věnovat všem institutům obecné úpravy

spoluvlastnictví, proto jsou vybrány ty, které mohou být z hlediska zaměření této práce významné. Z těchto důvodů je také v této části volena spíše deskriptivní metoda, neboť hlubší analýza zde není namístě.

Další část práce se zabývá zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví. Jde o stěžejní část práce, jejímž cílem je analyzovat právní úpravu zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, zaměřit se na některé sporné otázky a jejich rozbořem dospět k závěru o správnosti či nesprávnosti současné právní úpravy či jejích dílčích aspektů. Podstatné jsou i procesní souvislosti, které jsou zmíněny tam, kde se jeví jako důležité. Stranou nezůstává ani problematika oddělení ze spoluvlastnictví, kde se práce zaměřuje zejména na analýzu potřeby tohoto nového právního institutu. V rámci analýzy vypořádání spoluvlastnictví v širším slova smyslu je pozornost věnována zejména vypořádání investic a rozboru problémů vyplývajících ze zákona a judikatury. Zmíněn je také další nový institut, kterým je odklad zrušení spoluvlastnictví.

V pasáži o předkupním právu spoluvlastníků je na úvod stručně vystižena jeho podstata a popsán vývoj úpravy v občanském zákoníku. Následně se práce zabývá současnou právní úpravou předkupního práva, kdy je cílem zejména vyhodnotit, zda plní či neplní svůj účel. Stranou nezůstává ani otázka realizace předkupního práva, která však není upravena v pasáži o spoluvlastnictví, ale je třeba aplikovat úpravu předkupního práva u kupní smlouvy.

V neposlední řadě je vždy vhodné se zabývat srovnáním zkoumané problematiky se zahraniční úpravou. Českému právnímu prostředí je dle přesvědčení autora velmi blízká úprava německá, proto je samostatná pasáž věnována srovnání s příslušnými ustanoveními německého občanského zákoníku. Cílem je nalézt inspiraci pro případné vylepšení současné tuzemské právní úpravy.

V klíčových částech práce, tj. v pasáži o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví a předkupním právu, je použita zejména analytická metoda, doplněná v případě oddělení ze spoluvlastnictví o praktický výstup z konkrétních oslovených soudů. Postup práce autor zakládá na teoretických základech získaných studiem literatury a judikatury, od nichž se pokouší i za použití svých dosud nabytých zkušeností dospět k praktickým závěrům.

Rigorózní práce je zpracována na základě právních předpisů platných a účinných
k 3. 12. 2020.

2 Historický vývoj podílového spoluvlastnictví

2.1 Období římské

Nejstarší formou spoluvlastnictví bylo tzv. domácí společenství zakládající se na příslušnosti rodin k rodům, přičemž členové rodů mohli nakládat s věcmi patřícími do rodinného majetku, byli tak v postavení bezpodílových spoluvlastníků. Tato forma vymizela v průběhu 6. stol. př. n. l., kdy došlo k přidělení půdy jednotlivým otcům rodin.¹

Jako přechodová mezi bezpodílovým a podílovým spoluvlastnictvím je označována forma zvaná *consortium ercto non cito* (nerozdělitelná společnost), kterou vytvářejí dědicové vlastní (*sui heredes*), kteří v důsledku dědické posloupnosti zůstávají spojeni. V této formě mohl každý z *consortes* disponovat se společným majetkem, každý ale rovněž mohl dispozice s majetkem zakázat. Žalobou, pomocí níž mohlo dojít k rozdělení *consortia*, byla *actio familiae erciscundae*.²

Formou založenou na zásadách podílového spoluvlastnictví bylo *condominium* či *communio*. Spoluvlastnictví (*condominium*) bylo chápáno jako „jediný vlastnický vztah stejně jako vlastnictví jediného vlastníka; rozdíl je však v tom, že u spoluvlastnictví je subjektem tohoto vztahu několik osob – spoluvlastníků, kteří všichni dohromady mají společné právní panství nad věcí. Každý z nich má tedy stejná oprávnění, jaká náleží vlastníku, je však omezen při jejich výkonu stejnými právy ostatních.“³ Míra účasti spoluvlastníka v tomto právním vztahu byla představována jeho podílem, jehož velikost byla určena zlomkem. S podílem mohl každý ze spoluvlastníků volně nakládat, tj. jej např. zcizit i bez souhlasu ostatních spoluvlastníků.⁴ Spoluvlastník „naproti tomu však nemohl provést jednání, které přesahovalo meze jeho podílu, nemohl zcizit úplné vlastnictví, nemohl zničit věc, nemohl propustit otroka na svobodu a nemohl též zřídit pozemkovou služebnost ke společnému pozemku; k provedení všech těchto jednání bylo třeba souhlasné vůle všech spoluvlastníků. Nakládání společnou věcí, jehož účinky postihovaly věc jako celek, totiž vyžadovalo projevení souhlasné vůle všech spoluvlastníků, které mohlo být výslovné nebo i konkludentní. Dispozice, které

¹ SKŘEJPEK, M. *Římské soukromé právo. Systém a instituce*. 2016, s. 114–115.

² Tamtéž, s. 115.

³ KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 1995, s. 156.

⁴ Tamtéž, s. 156.

*přesahovaly běžnou míru užívání věci, jakož i zcizení věci, vyžadovaly výslovného souhlasu všech spoluvlastníků, který byl výrazem jejich shodné vůle, a projevit ji proto museli všichni spoluvlastníci bez ohledu na výši podílů; princip většiny se podle převažujícího názoru začal uplatňovat zřejmě až v justiniánském právu.*⁵ Běžné užívání věci bylo v gesci každého spoluvlastníka a souhlas ostatních vyžadován nebyl. Nicméně jednal-li spoluvlastník bez souhlasu ostatních, mohli mu ostatní jeho počínání zakázat.⁶

K zániku spoluvlastnictví docházelo buď zánikem samotné věci (ať již fyzickým či právním) nebo jeho zrušením. Zrušení spoluvlastnictví bylo možné na základě dohody, s níž museli souhlasit všichni spoluvlastníci. Dále bylo spoluvlastnictví možné zrušit soudním rozhodnutím na základě žaloby zvané *actio communi dividundo*.⁷ Soud na základě této žaloby rozdělil dělitelné věci mezi spoluvlastníky, věci nedělitelné pak byly přiřčeny jednomu ze spoluvlastníků a ostatním byla přiznána náhrada podle výše jejich podílů. V řízení o této žalobě měla každá strana postavení žalobce i žalovaného, jednalo se o tzv. *iudicium duplex*.⁸

2.2 Období feudalismu

Pro vlastnické právo šlechty je od 13. století příznačná instituce nedílu. Nedíl „představoval komplex majetku, ve kterém se jeho účastníci sice podíleli na výnosu podle rozhodnutí hlavy nedílu, avšak svým podílem sami nedisponovali, ani se původně nemohli oddělit. Proto se také uvnitř nedílu v případě úmrtí členů nedědilo, toliko ideální podíl zbylých účastníků se zvětšil či naopak, při narození dalších členů, se fakticky zmenšil. Proto také, až do vymření posledního člena nedílu, nemohl král uplatnit své odúmrtí právo.“⁹ Nedíl byl členěn podle toho, kdo stál v jeho čele. Podle tohoto kritéria lze rozlišovat nedíl dědovský (otcovský), bratrský, strýcovský, případně ještě zvláštní typ, kterým byl nedíl mateřský určený pro vdovu s dětmi.¹⁰

⁵ KRÁLÍK, M. Historický a teoretický úvod do problematiky podílového spoluvlastnictví. *Beck-online* [online]. 2007.

⁶ KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 1995, s. 157.

⁷ SKŘEJPEK, M. *Římské soukromé právo. Systém a instituce*. 2016, s. 116.

⁸ KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 1995, s. 157.

⁹ MALÝ, K. a kol. *Dějiny českého a československého práva do r. 1945*. 2010, s. 127.

¹⁰ Tamtéž, s. 128.

Od 15. století bylo běžné tzv. oddělování z nedílu. Jednou z možností, jak oddělení realizovat, bylo, že otec přidělil synovi poměrný díl. Další možností pak bylo rozdělení celého majetku nejstarším členem nedílu na jednotlivé díly, ze kterých si následně členové nedílu v pořadí od nejmladšího vybírali. Oddělení z nedílu znamenalo pro odděleného účastníka ztrátu práv k majetku, kterého byl členem. Oddělenému zůstalo pouze tzv. právo ssutí (retrakt), tj. vlastně předkupní právo, resp. nárok na jeho uplatnění ke zbytku nedílu, pokud byl prodáván. Nedílníci byli povinni nabídnout nedíl ke koupi bývalému spolunedílníkovi. Každé oddělení bylo třeba zapsat do zemských desek. Obnoveným zřízením zemským byly v roce 1627 nedíly zakázány a došlo tak k jejich zániku.¹¹

2.3 Obecný zákoník občanský

Obecný zákoník občanský byl publikován ve Sbírce zákonů soudních pod č. 946 dne 1. června 1811. Důležitým byl i uvozovací patent zákoníku, ze kterého vyplývalo pojetí zákoníku jako výlučného kodexu a jímž také došlo ke zrušení předchozích předpisů, které byly se zákoníkem v rozporu.¹² Problematiku spoluvlastnictví zákoník upravoval v hlavě šestnácté nazvané „O společenství vlastnictví a jiných věcných práv“.

„Úprava vzájemných závazků spoluvlastníků vycházela ze základního principu, že podle pojmu společného vlastnictví žádný spoluvlastník bez souhlasu ostatních ve věci společné ničeho změnit nesměl, že však zejména: a) v záležitostech týkajících se řádného (obvyklého) užívání a spravování věci rozhodovala většina hlasů počítaná podle poměru podílů; totéž platilo, jednalo-li se o zřízení správce společné věci; b) spoluvlastník, který bez plné moci, ale i bez odporu ostatních spoluvlastníků věc fakticky spravoval, byl podle zákona považován za zmocněnce; c) porušil-li některý ze spoluvlastníků práva ostatních spoluvlastníků jednostranným nakládáním s věcí společnou, příslušela každému ze spoluvlastníků zápůrčí žaloba; d) každý spoluvlastník mohl požadovat za hmotné rozdělení věci (jestliže se jednalo o věc nedělitelnou nebo o věc, kde by rozdělením došlo

¹¹ MALÝ, K. a kol. *Dějiny českého a československého práva do r. 1945*. 2010, s. 128.

¹² KUKLÍK, J., SKŘEJPKOVÁ, P. *Kořeny a inspirace velkých kodifikací*. 2008, s. 140.

ke značnému snížení její ceny) soudní prodej společné věci, nicméně tohoto práva nemohl vykonávat v nepříhodném čase nebo ke škodě ostatních spoluvlastníků.“¹³

Ustanovení § 830 OZO stanovilo, že každý podílník jest oprávněn naléhati na vyúčtování a na rozdělení výnosu. Zpravidla může žádat i zrušení společenství; nikoli však nevčas nebo na újmu ostatních. Proto musí si dáti líbiti okolnostem přiměřený odklad, jemuž nelze se snadno vyhnouti. Komentář k citovanému ustanovení dovozoval, že nárok spoluvlastníka na zrušení spoluvlastnictví byl bezvýjimečný a spoluvlastník tak nemusel prokazovat svůj zájem na zrušení spoluvlastnictví. V odůvodněných případech ale musel snést přiměřený odklad.¹⁴ Právo spoluvlastníka žádat o zrušení společenství se dle § 1481 OZO nepromlčovalo.

Prvorepubliková judikatura dovodila, že důvodem pro nezrušení spoluvlastnictví pro nevčasnost nebo škodlivost žádaného zrušení mohou být jen okolnosti pomíjejícího rázu, a nikoliv okolnosti trvalé.¹⁵ Z ustanovení § 830 OZO také vyplývá dnes již explicitně uzákoněná zásada, že nikdo nesmí být nucen ve spoluvlastnictví setrvat.

Ustanovení § 831 OZO předpokládalo, že se spoluvlastník mohl zavázat, že ve společenství po určitou dobu zůstane. V takovém případě nemohl sice před uplynutím času vystoupit, ale tento závazek se zrušoval jako jiné závazky a nevztahoval se na dědice, když tito sami k tomu nesvolili.

Po zrušení společenství nastávalo rozdělování společné věci, při němž neplatila většina hlasů. Jak totiž stanovilo ustanovení § 841 OZO, rozdělení se muselo státi ku spokojenosti každého společníka. Když se nemohli shodnouti, rozhodoval los nebo rozsudí¹⁶, nebo pokud se společníci neshodli jednomyslně na určení jednoho nebo druhého z těchto rozhodovacích způsobů, soudce. Měl-li při dělení pozemků nebo staveb některý spoluvlastník zapotřebí nějaké služebnosti, aby mohl svůj podíl používat, mohl dle ustanovení § 842 OZO rozsudí nebo soudce zřídit služebnost. Shora uvedenou

¹³ KRÁLÍK, M. Historický a teoretický úvod do problematiky podílového spoluvlastnictví. *Beck-online* [online]. 2007.

¹⁴ ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Svazek I. Díl třetí (§§ 531-858)*. 1998, s. 605-606.

¹⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 25. srpna 1925, sp. zn. Rv I 1072/25 (Vážný 5231).

¹⁶ Tímto výrazem byl míněn rozhodce, na němž se spoluvlastníci museli jednomyslně shodnout.

možnost prodeje společné věci v soudní dražbě Obecný občanský zákoník upravoval v ustanovení § 843, který stanovil, že není-li možno společnou věc buď vůbec, nebo bez značného znehodnocení rozdělit, budiž, a to i když jen jeden podílník to žádá, prodána soudní dražbou a stržený peníz rozdělen mezi podílíky.

Při rozdělení nemovitých věcí nabytí spoluvlastník věcné právo ke svému podílu až zápisem do veřejných knih, kam bylo třeba vložit listinu o rozdělení pořízenou, jak vyplývalo z ustanovení § 846 OZO. Toto ustanovení navazovalo na úpravu nabývání vlastnictví, když při převodu vlastnického práva k nemovité věci muselo být nabývací jednání zapsáno do veřejných knih.¹⁷

2.4 Občanský zákoník z roku 1950

Zákon č. 141/1950 Sb., který je označován jako střední občanský zákoník, nabytí účinnosti dne 1. ledna 1951. Problematiku spoluvlastnictví tento zákon upravoval poměrně stručně v ustanoveních § 133 - § 142 ObčZ 1950. Na straně jedné zůstaly v této právní úpravě zachovány prvky navazující na římskoprávní a prvorepublikovou úpravu, jako např. úprava nakládání se spoluvlastnickým podílem s respektem k právům ostatních spoluvlastníků, na straně druhé byl ale z textu zákona patrný třídní prvek, který se výrazně projevoval v postavení socialistického spoluvlastníka.¹⁸ Významnější postavení socialistického spoluvlastníka lze zřetelně vidět v ustanovení § 135 ObčZ 1950, který ve druhé větě prvního odstavce stanovil, že hlasuje-li při rovnosti hlasů pro jeden z obou názorů spoluvlastník socialistický, platí tento názor za přijatý; jinak při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se většiny, rozhodne soud. Odstavec druhý pak dodával, že šlo-li o důležitou změnu společné věci, mohli přehlasovaní spoluvlastníci buď požadovat na většině, aby jim dala jistotu proti budoucí škodě, nebo žádat, aby o změně rozhodl soud. Na socialistickém spoluvlastníkovi jistotu nebylo možné požadovat.

Občanský zákoník z roku 1950 však nestanovil, kdo byl oním socialistickým spoluvlastníkem. Při hledání odpovědi na tuto otázku tak nezbyvá než vycházet z celkového pojetí vlastnictví a jeho rozdělení na jednotlivé druhy. Na rozdíl od buržoazní

¹⁷ § 431 OZO stanovil, že ku převodu vlastnictví nemovitých věcí musí býti nabývací jednání zapsáno do veřejných knih k tomu určených. Toto zapsání nazývá se vklad (intabulace).

¹⁸ KRÁLÍK, M. Historický a teoretický úvod do problematiky podílového spoluvlastnictví. *Beck-online* [online]. 2007.

společnosti, pro niž je charakteristická jednotnost vlastnictví, bylo totiž ve společnosti socialistické základním rysem vlastnictví jeho dělení na různé druhy. Základním dělicím kritériem byl přitom objekt vlastnictví, podle něhož se dělilo na vlastnictví k výrobním prostředkům a prostředkům osobní spotřeby. Do vlastnictví k výrobním prostředkům se řadilo socialistické vlastnictví v podobě vlastnictví státního či družstevního¹⁹ a dále vlastnictví soukromé. Prostředky osobní spotřeby pak byly předmětem vlastnictví osobního. I výrobní prostředky, pokud sloužily k osobní spotřebě, však mohly být předmětem osobního vlastnictví. Například šicí stroj vlastněný rodinou a využívaný výlučně pro potřeby rodiny byl ve vlastnictví osobním, stejně tak ale mohl stejný šicí stroj využívaný švadlenou pro výrobní účely být výrobním prostředkem.²⁰

Z pouhé systematiky občanského zákoníku pak bylo možné dovodit, že některé formy vlastnictví byly považovány za privilegované. Tak § 100 ObčZ 1950 stanovil, že společenské, socialistické vlastnictví je nedotknutelný zdroj bohatství a síly republiky a blahobytu pracujícího lidu. Za ustanovení o socialistickém vlastnictví občanský zákoník řadil vlastnictví osobní (§ 105 ObčZ 1950) a teprve poté vlastnictví soukromé (§ 106 ObčZ 1950). Zřejmě právě z tohoto privilegovaného postavení socialistického vlastnictví bylo odvozeno privilegované postavení socialistického spoluvlastníka, kterým ve smyslu výše uvedeného mohl být zejména stát nebo socialistická organizace jako například družstvo.

Ustanovení § 138 ObčZ 1950 stanovilo, že spoluvlastník může žádat zrušení spoluvlastnictví a rozdělení společné věci. Pokud se o způsobu rozdělení nedohodli všichni spoluvlastníci, rozhodoval soud. I zde se však projevovalo postavení socialistického spoluvlastníka, který byl právní úpravou upřednostňován. Dle ustanovení § 140 ObčZ 1950 totiž platilo, že nebylo-li možno společnou věc rozdělit vůbec, byl-li by jejím rozdělením ohrožen obecný zájem anebo vznikla-li by jejím rozdělením ostatním spoluvlastníkům újma nepoměrná k zájmu žadatelovu, mohl soud za náhradu přikázat podíl žadatelův spoluvlastníkům ostatním, a to především spoluvlastníkům socialistickým. Soud také mohl věc prodat ve veřejné dražbě a rozvrhnout výtěžek.

¹⁹ Ustanovení § 101 ObčZ 1950 stanovilo, že socialistické vlastnictví má buď formu státního vlastnictví anebo formu vlastnictví družstevního.

²⁰ KNAPP, V. *Vlastnictví v lidové demokracii. Právní úprava vlastnictví v Československé republice*. 1952, s. 222-223.

Občanský zákoník z roku 1950 zavedl do českého právního řádu zákonné předkupní právo spoluvlastníků.²¹ V ustanovení § 137 ObčZ 1950 stanovil, že v případě zcizování podílu měli vlastníci předkupní právo s tím, že pokud se na výkonu předkupního práva nedohodli, měli právo podíl vykoupit rovným dílem. Pozitivně lze hodnotit, že bylo výslovně odkazováno na úpravu předkupního práva u kupní smlouvy (§ 375 a násl. ObčZ 1950) a bylo tak jasné, že lze tato ustanovení použít i na zákonné předkupní právo spoluvlastníků.

2.5 Občanský zákoník z roku 1964

2.5.1 Znění účinné do 31. prosince 1991

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, nabyl účinnosti dne 1. dubna 1964. V ustanoveních § 136 - § 151 upravoval tento zákon institut osobního spoluvlastnictví, které rozděloval na podílové a bezpodílové s tím, že bezpodílové spoluvlastnictví mohlo vzniknout pouze mezi manžely (§ 136 odst. 2 ObčZ 1964).

Právní úprava podílového spoluvlastnictví byla obsažena v ustanoveních § 137 - § 142 ObčZ 1964. Ve srovnání s úpravou občanského zákoníku z roku 1950 došlo k dalšímu zestručnění úpravy podílového spoluvlastnictví.

Již z názvu tohoto institutu a rovněž ze systematického zařazení úpravy osobního spoluvlastnictví²² lze usuzovat, že předmětem byly věci spadající do osobního vlastnictví²³. Občanský zákoník z roku 1964 naopak výslovně neupravoval spoluvlastnické vztahy, v nichž byl na jedné straně stát nebo socialistické organizace²⁴

²¹ SURGOVÁ, M. *Předkupní právo*. 2008, s. 44.

²² Právní úprava osobního spoluvlastnictví navazovala na institut osobního vlastnictví.

²³ § 127 ObčZ 1964 stanovil, že v osobním vlastnictví jsou především příjmy a úspory z práce a ze sociálního zabezpečení. V osobním vlastnictví jsou dále zejména věci domácí a osobní potřeby, rodinné domky a rekreační chaty.

²⁴ Ustanovení § 18 ObčZ 1964 definovalo socialistické organizace jako státní, družstevní a společenské organizace, jakož i jiné organizace, jejichž činnost přispívá k rozvoji socialistických vztahů. Dle § 19 ObčZ 1964 vystupovaly socialistické organizace v občanskoprávních vztazích svým jménem a měly majetkovou odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících, pokud nebylo stanoveno jinak. Pojem socialistická organizace se již dříve objevil ve vládním nařízení 20/1955 Sb., o řízení ve věcech správních (správní řád), které ale postrádalo výslovnou definici tohoto pojmu. Podle § 1 zmíněného nařízení bylo jeho účelem upravit řízení ve věcech správních, aby umožňovalo co nejdokonaleji plnit úkoly lidově demokratické státní správy, aby přispívalo k ochraně obecných zájmů i práv a oprávněných zájmů pracujících a socialistických organizací, aby napomáhalo upevnění socialistické zákonnosti a státní disciplíny a aby vychovávalo k uvědomělé kázní. S novelou občanského zákoníku z 1964 provedenou zákonem č. 509/1991 Sb. pojem socialistická organizace z občanského zákoníku z roku 1964 zmizel.

a na druhé straně občan. V souladu s ustanovením § 496 ObčZ 1964 tak bylo třeba na tyto případy použít ustanovení občanského zákoníku upravující vztahy obsahem a účelem jim nejbližší, tj. úpravu podílového spoluvlastnictví. Podle ustanovení § 492 odst. 1 ObčZ 1964 se právní úprava podílového spoluvlastnictví vztahovala přiměřeně i na spoluvlastnictví k věcem, které byly ve vlastnictví soukromém. Oproti úpravě podílového spoluvlastnictví však citované ustanovení výslovně stanovilo, že k převodu podílu není třeba souhlasu spoluvlastníků.²⁵

Pozitivním prvkem strohé právní úpravy spoluvlastnictví v občanském zákoníku z roku 1964 bylo upuštění od zvýhodnění právního postavení socialistického spoluvlastníka. Tento pojem již zákon neobsahoval. Přesto se určitý ideologický prvek nevyhnul ani této právní úpravě. Ustanovení § 142 ObčZ 1964 ve větě třetí, části věty za středníkem, kladlo soudu, který přikazoval věc za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům, za povinnost přihlídnout přitom k tomu, aby věc mohla být účelně využita v souladu se zájmy společnosti.²⁶ Před přikázáním věci do vlastnictví ale mělo podle citovaného ustanovení přednost rozdělení věci mezi jednotlivé spoluvlastníky podle výše jejich podílů. Až když nebylo rozdělení věci dobře možné, přicházelo v úvahu její přikázání jednomu nebo více spoluvlastníkům. Pokud žádný ze spoluvlastníků věc nechtěl, nařídil soud její prodej a výtěžek rozdělil podle podílů (§ 142 ObčZ 1964).

Ohledně převodu podílu stanovil § 140 ObčZ 1964, že spoluvlastník může svůj podíl bez souhlasu ostatních spoluvlastníků převést jen na spoluvlastníka anebo na své potomky; jinak bylo třeba k převodu podílu souhlasu všech spoluvlastníků. Toto ustanovení bylo modifikováno zákonem č. 131/1982 Sb. účinným od 1. dubna 1983, který rozšířil možnost převodu podílu tak, že nově bylo možné podíl bez souhlasu ostatních spoluvlastníků převést na spoluvlastníka, jeho manžela, na svého manžela, na své potomky anebo zároveň na své potomky a jejich manžele. V ostatních případech byl nadále vyžadován souhlas všech spoluvlastníků.

Zmiňovaný zákon č. 131/1982 Sb. přinesl také úpravu zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, když do § 142 ObčZ 1964 přidal odstavec druhý, který

²⁵ KRÁLÍK, M. Historický a teoretický úvod do problematiky podílového spoluvlastnictví. *Beck-online* [online]. 2007.

²⁶ Tamtéž.

stanovil, že z důvodů zvláštního zřetele hodných soud nezruší a nevypořádá spoluvlastnictví přikázáním věci za náhradu nebo prodejem věci a rozdělením výtěžku, a dále odstavec třetí, podle něhož mohl soud při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozdělením věci zřídit věcné břemeno k nově vzniklé nemovitosti ve prospěch vlastníka jiné nově vzniklé nemovitosti. Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nemohlo být na újmu osobám, kterým příslušela práva na nemovitosti váznoucí. Nejvyšší soud České socialistické republiky toto ustanovení komentoval ve svém stanovisku publikovaném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. R 45/1986 civ. Zde Nejvyšší soud připomněl zásadu, že nikdo nesmí být nucen setrvat v podílovém spoluvlastnictví s tím, že možnost zamítnutí žaloby na zrušení a vypořádání výslovně označil za výjimku z této zásady. Z toho pak dále logicky dovozoval, že to nebyl návrhovat, kdo by musel tvrdit a prokazovat existenci závažných důvodů, pro které není další zachování spoluvlastnického vztahu opodstatněno. Byl to odpůrce, kdo musel přijít s tvrzením o existenci závažných důvodů pro nevyhovění návrhu a kdo o tom musel také nabídnout důkazy. Pokud tak učinil, bylo odpovědností soudu, aby si pro posouzení věci opatřil i z toho hlediska dostatek skutkových podkladů. V citovaném stanovisku se Nejvyšší soud zabýval i odstavcem třetím § 142 ObčZ 1964 ve znění účinném od 1. dubna 1983, když poukázal na nesprávnou praxi soudů, které na základě tohoto ustanovení zřizovaly právo doživotního užívání bytu ve prospěch spoluvlastníka, který svůj spoluvlastnický podíl pozbyl proto, že věc byla přikázána jinému spoluvlastníkovi. Nejvyšší soud totiž dovodil, že soudu byla dána pravomoc zřídit věcné břemeno pouze tehdy, docházelo-li ke zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozdělením věci. V jiných případech vypořádání, tj. přikázání věci do vlastnictví a prodeji věci s rozdělením výtěžku, nebylo zřízení věcného břemena možné.

2.5.2 Znění účinné od 1. ledna 1992

Dne 1. ledna 1992 nabyl účinnosti zákon č. 509/1991 Sb., kterým se měnil, upravoval a doplňoval občanský zákoník. V problematice spoluvlastnictví byly provedeny tři důležité změny.

První změnou byla úprava ustanovení § 139 ObčZ 1964, které v odstavci druhém pro hospodaření se společnou věcí zavedlo rozhodování většinou spoluvlastníků počítanou podle podílů s tím, že při rovnosti hlasů, nebo nedosáhlo-li se většiny anebo

dohody, rozhodoval na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud. Pokud se jednalo o důležitou změnu společné věci, mohli pak přehlasovaní spoluvlastníci žádat, aby o změně rozhodl soud (§ 139 odst. 3 ObčZ 1964). V této souvislosti bylo zároveň zrušeno ustanovení § 138 ObčZ 1964, které pro jiné než běžné záležitosti vyžadovalo souhlas všech spoluvlastníků, a to pod sankcí neplatnosti takového právního úkonu. Došlo tedy ke zmírnění požadavků pro rozhodování o hospodaření se společnou věcí.

Druhou změnou bylo zavedení předkupního práva spoluvlastníků, docházelo-li k převodu podílu s výjimkou převodu podílu osobě blízké²⁷. Pokud se spoluvlastníci na výkonu předkupního práva nedohodli, měli právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů (§ 140 ObčZ 1964). Opětovně a v podstatě po vzoru občanského zákoníku z roku 1950 tak bylo zavedeno zákonné předkupní právo spoluvlastníků.

V otázce zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví došlo k vypuštění kritéria souladu se zájmy společnosti při účelném využití věci. Soud tedy nadále při rozhodování o přikázání věci do vlastnictví přihlížel k tomu, aby věc mohla být účelně využita.

2.6 Principy a východiska rekodifikace v oblasti podílového spoluvlastnictví

Úvahy o rekodifikaci soukromého práva, představované zejména zrušením občanského zákoníku z roku 1964 a jeho nahrazení zákoníkem novým, se objevovaly již před přelomem tisíciletí. Výsledkem byl věcný záměr občanského zákoníku z roku 2000²⁸.

Věcný záměr neopomněl ani otázku podílového spoluvlastnictví, když hned v nadpisu příslušné kapitoly uváděl, že úpravě podílového spoluvlastnictví bude navracena standardní podoba. Bylo deklarováno, že právní úprava spoluvlastnictví bude výrazně prohloubena, když vzhledem k vývoji sociální situace věcný záměr předpokládal, že četnost spoluvlastnických poměrů bude stále vzrůstat. Důraz v zákonné úpravě tak měl

²⁷ Osobu blízkou definoval občanský zákoník z roku 1964 v ustanovení § 116 jako příbuzného v řadě přímé, sourozence a manžela; jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládaly za osoby sobě navzájem blízké, jestliže by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pocítovala jako újmu vlastní.

²⁸ Věcný záměr občanského zákoníku (s úpravami po projednání v odborných komisích LRV a v Legislativní radě vlády). *Nový občanský zákoník* [online]. 2000.

být kladen na existenci spoluvlastnictví, nikoliv na jeho zrušení a vypořádání. Jako základ nové právní úpravy byla odmítnuta úprava stávající, neboť tato ve znění novely provedené zákonem č. 509/1991 Sb. podle věcného záměru spíše propojila negativa občanských zákoníků z let 1950 a 1964.

V otázce nakládání se spoluvlastnickými podíly věcný záměr odmítal předkupní právo jako institut pro spoluvlastnictví cizí.

V rámci institutu zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví měla být nemožnost zrušení spoluvlastnictví z důvodů zvláštního zřetele hodných, tj. z důvodů trvalých, nahrazena důvody dočasného charakteru.

Potřebu nové právní úpravy spoluvlastnictví pak ještě zdůraznil první návrh občanského zákoníku představený Ministerstvem spravedlnosti v květnu roku 2005 spolu s návrhem důvodové zprávy, který k podílovému spoluvlastnictví uváděl, že *„zatímco občanské právo platné u nás do r. 1950 (ABGB) obsahovalo vcelku standardní úpravu spoluvlastnictví, odpovídajícím klasickým pravidlům, založily občanské zákoníky z r. 1950 a 1964 (ten s doplněním novelou z r. 1991) zvláštní stav. Nové normativní konstrukce byly zavedeny s orientací na snahu vyhovět potřebám totalitního státu, který byl ochoten obětovat likvidaci soukromého vlastnictví mnohé. Tak byl institut spoluvlastnictví spravující se tradičními a všeobecně uznanými pravidly (srov. např. zásadu "Nikdo nesmí být nucen setrvávat ve společenství" zahrnutou do Všeobecné deklarace lidských práv) zatížen mnoha prvky, cizími jeho samotné podstatě. Takovými prvky jsou např.: předkupní právo pro každý případ zcizení, hypertrofovaná role účelu, resp. účelnosti a obecného zájmu, možnost zrušení spoluvlastnictví i zcela zabránit, dříve i přednosti tzv. socialistického spoluvlastníka atd.“*²⁹

Rekodifikační úsilí bylo završeno dne 22. března 2012, kdy byl ve sbírce zákonů pod číslem 89/2012 Sb. vyhlášen občanský zákoník, který zároveň zrušil, kromě celé řady dalších předpisů, i občanský zákoník z roku 1964.

²⁹ Návrh občanského zákoníku a důvodové zprávy. *Nový občanský zákoník* [online]. 2005.

3 Obecná charakteristika podílového spoluvlastnictví

3.1 Teoretický úvod

Právní institut podílového spoluvlastnictví stojí dlouhodobě poněkud stranou zájmu odborné literatury. Je tak někdy označováno za „popelku“ mezi právními instituty.³⁰ Zuklínová³¹ v této souvislosti poukazuje na skutečnost, že se o spoluvlastnictví mluvilo jako o d'áblu zařízení. Králík³² vedle toho ještě dále zmiňuje, že u autorů věnujících se problematice věcných práv, kteří se účastnili diskusí nad návrhem současného občanského zákoníku, nebylo podílové spoluvlastnictví hlavním předmětem jejich zájmu. K tomu autor dodává, že ani v současné době nelze sledovat převratný rozmach odborné literatury na toto téma. Prohloubení právní úpravy, které občanský zákoník z roku 2012 přinesl, by ale mohlo vést i k většímu zájmu právní vědy o tuto problematiku.

O spoluvlastnictví se jedná v situaci, kdy vlastnické právo k věci náleží společně více osobám. Tyto osoby pak zákon výslovně označuje jako spoluvlastníky (§ 1115 ObčZ). Základním a pojmovým znakem spoluvlastnictví je tak pluralita subjektů bez ohledu na to, zda jde o osoby fyzické nebo právnické. Samozřejmostí pak je, že o spoluvlastnictví se nejedná v případě, kdy věc náleží jedné právnické osobě (např. obchodní společnosti), která je sama složena z několika dalších osob, ať již fyzických nebo právnických. Sama právnická osoba je totiž osobou v právu (§ 20 ObčZ), a tudíž i samostatným subjektem vlastnického práva lhostejno k tomu, z jakých osob je složena.

Spoluvlastnictví lze rozdělit podle toho, zda existují či neexistují spoluvlastnické podíly. Pak lze rozlišovat spoluvlastnictví, v němž podíly existují (a je jich tolik, kolik je spoluvlastníků), a spoluvlastnictví, v němž po dobu jeho trvání žádné podíly neexistují.³³

³⁰ ZUKLÍNOVÁ, M. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. – Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura*. 2013, s. 7.

³¹ Tamtéž, s. 7.

³² KRÁLÍK, M. Historický a teoretický úvod do problematiky podílového spoluvlastnictví. *Beck-online* [online]. 2007.

³³ ZUKLÍNOVÁ, M. Vlastnictví (§ 5 Spoluvlastnictví). In: DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. 2015, s. 71.

V případě spoluvlastnictví se spoluvlastnickými podíly se hovoří o podílnictví či podílovém spoluvlastnictví, přičemž spoluvlastníci (podílníci) se podílejí na výkonu práv a povinností vyplývajících ze spoluvlastnictví podle velikosti svých podílů. O spoluvlastnictví, v němž žádné podíly nejsou, se mluví jako o společenství a o spoluvlastnících jako o společnících, kteří na rozdíl od podílového spoluvlastnictví vykonávají práva a povinnosti vždy společně. U společenství je obvyklé, že společníkům náleží určitý soubor majetkových práv a povinností, čemuž odpovídá příklad manželů a jejich společného jmění.³⁴ Zuklínová³⁵ uvádí, že uvedené rozdělení nestačilo na našem území zdomácnět, a pokud tedy vznikne situace, kdy je více subjektů majetkových práv, mluví se o těchto subjektech jako o spoluvlastnících. Pak je ovšem více než vhodné používat slovní spojení podílové spoluvlastnictví vždy, když existují nějaké podíly.

Spoluvlastnictví, v němž existují podíly, tj. podílové spoluvlastnictví, se podle jeho povahy rozděluje na ideální a reálné. V případě ideálního spoluvlastnictví vykonávají všichni spoluvlastníci práva k celé věci, tj. žádnému nenáleží právo k určité přesně určené části. Reálné spoluvlastnictví je naopak charakteristické tím, že každému ze spoluvlastníků náleží právo k přesně určené části věci.³⁶ Nejsnáze si lze jako příklad reálného spoluvlastnictví představit pozemek, který je rozdělen např. plotem na tolik částí, kolik je spoluvlastníků, a každému spoluvlastníku náleží právo k jedné takové části, ale s tím, že tímto reálným rozdělením nedochází ke vzniku několika věcí v právním smyslu a předmětem spoluvlastnictví zůstává stále pozemek celý jako jedna věc.

3.2 Subjekty podílového spoluvlastnictví

Zákon neomezuje okruh osob, které mohou být spoluvlastníky, mohou jimi tak být osoby fyzické, právnické nebo stát, tj. každý, kdo má právní osobnost. Pokud jde o osoby fyzické, mohou spoluvlastníky být i např. osoby příbuzné (§ 771 a násl. ObčZ) nebo za určitých okolností i manželé.

Z hlediska subjektů zná teorie dva druhy podílového spoluvlastnictví, a to osobní a smíšené podílové spoluvlastnictví. O osobní podílové spoluvlastnictví jde tehdy, jestliže

³⁴ ZUKLÍNOVÁ, M. Vlastnictví (§ 5 Spoluvlastnictví). In: DVORÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. 2015, s. 71-72.

³⁵ Tamtéž, s. 72.

³⁶ KRÁLÍK, M. Komentář k § 1115. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 2013, s. 405.

jsou spoluvlastníky pouze fyzické osoby. O smíšené podílové spoluvlastnictví se pak jedná tam, kde je alespoň jedním spoluvlastníkem osoba fyzická a alespoň jedním spoluvlastníkem osoba právnická, případně stát. Samozřejmě může v daném vztahu být na obou stranách více osob (fyzických či právnických).³⁷ Králík³⁸ k tomuto členění dodává, že nepostihuje případy, kdy spoluvlastníky jsou pouze právnické osoby nebo právnická osoba a stát. Lze pak souhlasit i s jeho závěrem, že toto členění nelze považovat za zcela vyčerpávající a že se nejedná o otázku zásadního významu pro právní praxi.³⁹

Ve vztahu k subjektům podílového spoluvlastnictví byla v literatuře často zmiňována výjimka z již uvedeného neomezeného okruhu osob, které mohou být spoluvlastníky. Šlo o případ vlastnictví bytů, kdy ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, stanovilo, že společné části domu jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek a s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky přechází spoluvlastnické právo ke společným částem domu. Ze zákona tak byl omezen okruh osob, v jejichž spoluvlastnictví mohly být společné části domu, a to na vlastníky jednotek.⁴⁰ Občanský zákoník z roku 2012 zrušil zmíněný zákon o vlastnictví bytů a přišel s novým pojetím jednotky, kterou v ustanovení § 1159 vymezuje tak, že jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá. Podíl na společných částech domu je tak již ze zákona součástí jednotky jako věci nemovité a je spojen s jejím vlastnictvím. Ačkoliv jde z teoretického hlediska o jiné pojetí jednotky, tak ve vztahu ke společným částem domu nadále platí, že nelze být jejich spoluvlastníkem, resp. vlastníkem podílu na nich a nebýt zároveň vlastníkem či spoluvlastníkem jednotky.

3.3 Předmět podílového spoluvlastnictví

Předmět podílového spoluvlastnictví je označován jako společná věc. Toto označení používá sám zákon například v ustanovení § 1120 odst. 1 ObčZ či v názvu

³⁷ HOLUB, M., POKORNÝ, M., BIČOVSKÝ, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. 2002, s. 200.

³⁸ KRÁLÍK, M. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. 2011, s. 35.

³⁹ Tamtéž, s. 35.

⁴⁰ HOLUB, M., POKORNÝ, M., BIČOVSKÝ, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. 2002, s. 199-200 a KRÁLÍK, M. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. 2011, s. 32.

oddílu třetího právní úpravy spoluvlastnictví „*správa společné věci*“.⁴¹ Jak ale poznamenává Králík⁴², není pojem společná věc odvozen od povahy věci samotné, ale od charakteru spoluvlastnického vztahu, který je dán pluralitou jeho subjektů. V opačném případě by se totiž nemohlo o společnou věc jednat tehdy, pokud by následně měla jen jednoho vlastníka.

Z hlediska přirozené povahy společné věci neexistují žádná specifika. Lze tak říci, že předmětem spoluvlastnického práva může být věc, která je způsobilá být předmětem práva vlastnického. V tomto ohledu vyvstala v souvislosti s rekodifikací soukromého práva otázka nehmotné věci jako předmětu vlastnického, a tedy i spoluvlastnického práva, když do té doby vycházel zákon z toho, že předmětem vlastnického práva mohou být pouze věci hmotné, případně jiné předměty, které se jako hmotné chovají (elektřina ve vedení apod.).⁴³ Občanský zákoník z roku 2012 řeší tuto otázku v ustanovení § 1011, podle něhož vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, jsou jeho vlastnictvím. Výslovně jsou tedy do předmětu vlastnického práva zahrnuty i věci nehmotné. I přesto k tomu např. Zuklínová dodává, že „*naprostá většina evropské civilistické teorie (bez ohledu na zákony) se přiklonila k hmotné věci. Nezbuďte než podle logiky věci považovat za předmět vlastnického práva věci hmotné s tím, že není vyloučeno, bude-li se to hodit, využít ustanovení o vlastnictví i pro věci nehmotné.*“⁴⁴ Z hlediska teoretického tak zjevně nelze mít otázku nehmotné věci jako předmětu vlastnického práva za jednoznačně vyřešenou, nicméně z hlediska zákona je dle názoru autora třeba vycházet z toho, že nehmotná věc předmětem vlastnického práva být může. Z toho pak lze pro účely podílového spoluvlastnictví učinit závěr, že společnou věcí tvořící předmět podílového spoluvlastnictví tak může být i věc nehmotná.

Prvorepubliková judikatura dospěla ve vztahu k předmětu spoluvlastnictví k závěru použitelnému i v současné době, a sice že „*tím, že spoluvlastník určil svou movitou věc ku prospěchu společné nemovitosti a že věc ta jest následkem toho po právu*

⁴¹ Stejně označení používaly i zákony předchozí, například § 137 odst. 1 ObčZ 1964 nebo § 135 odst. 1 a 2 ObčZ 1950.

⁴² KRÁLÍK, M. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. 2011, s. 35.

⁴³ ZUKLÍNOVÁ, M. *Věcná práva v kostce*. 2014, s. 25-26.

⁴⁴ Tamtéž, s. 26.

*příslušenstvím nemovitosti, nestává se o sobě ještě spoluvlastnictvím ostatních podílníků.*⁴⁵

3.4 Spoluvlastnický podíl

3.4.1 Pojem a povaha spoluvlastnického podílu

Ustanovení § 1122 odst. 1 ObčZ stanoví, že podíl vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci. Z teoretického pohledu nejde podle názoru autora v ustanovení § 1122 odst. 1 ObčZ o ryzí definici podílu. Naznačuje to i Zuklínová⁴⁶, když podle ní ani v minulosti zákony neobsahovaly výslovné definice uvozené slovy „podíl je“, a dále v citovaném ustanovení nejde o podíl sám o sobě, neboť je to velikost podílu (nikoliv podíl sám), která vyjadřuje onu míru účasti spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví.

Nejvyšší soud se ve vztahu ke spoluvlastnickému podílu jako samostatnému předmětu právních vztahů vyjádřil tak, že *„ideální podíl na spoluvlastnictví nemovitosti má charakter samostatné věci; právní osud jednotlivých podílů se posuzuje samostatně.*“⁴⁷ Naproti tomu je již ve vztahu k věci v podílovém spoluvlastnictví judikováno, že *„předmětem spoluvlastnického práva je určitá věc jako celek. Tato věc náleží celá každému spoluvlastníku; rozdělena (podílem) není společná věc, ale vlastnické právo, resp. spoluvlastnický podíl jako míra, kterou se spoluvlastník podílí na právech a povinnostech ke společné věci.*“⁴⁸ Tomu koresponduje závěr dřívější judikatury, podle níž *„číselné vyjádření výše spoluvlastnického podílu naprosto neznamená, že by byl spoluvlastník výlučně vlastníkem určité hmotné části společné věci, třebaže by svou velikostí odpovídala výši jeho spoluvlastnického podílu.*“⁴⁹ Vlastnické právo spoluvlastníka se tak nevztahuje na konkrétní či přesně vymezenou část věci,

⁴⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 13. července 1920, Rv II 101/20 (Vážný 598).

⁴⁶ ZUKLÍNOVÁ, M. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. – Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura.* 2013, s. 32.

⁴⁷ Rozsudek NS ze dne 24. března 2009, sp. zn. 30 Cdo 4420/2007.

⁴⁸ Rozsudek NS ze dne 15. března 2011, sp. zn. 28 Cdo 3939/2009.

⁴⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSSR ze dne 15. dubna 1966, sp. zn. 4 Cz 22/66.

i kdyby byla společná věc objektivně dělitelná a i kdyby daná část věci svou velikostí odpovídala velikosti daného spoluvlastnického podílu.

3.4.2 Velikost spoluvlastnického podílu

O velikosti spoluvlastnických podílů normuje věta první § 1122 odst. 2 ObčZ, že vyplývá z právní skutečnosti, na níž se zakládá spoluvlastnictví nebo účast spoluvlastníka ve spoluvlastnictví. Velikost spoluvlastnického podílu je tak odvozena od způsobu vzniku spoluvlastnictví.

Jestliže podíl vyjadřuje míru účasti spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví, je jeho výše kvantitativním vyjádřením rozsahu oprávnění spoluvlastníka. Toto kvantitativní vyjádření je prováděno zlomkem nebo procentem.

Ustanovení § 1122 odst. 3 ObčZ stanoví, že se má za to, že podíly jsou stejné. Jde tak o vyvratitelnou právní domněnku, která se uplatní v případě, že velikost podílů není stanovena či dohodnuta. Jedná se vlastně o pojistku, aby nedošlo k tomu, že nebude možné určit velikost podílů. Důvodová zpráva toto odůvodňuje tak, že stejně jako doposud platí, že pochyby jdou na vrub těch, kdo měli o svá práva pečovat, proto jsou podíly v případě pochybností o jejich velikosti stejné. Z procesního hlediska právní konstrukce vyvratitelné právní domněnky způsobí, že ten spoluvlastník, který bude tvrdit, že jeho podíl není stejný s podíly ostatních spoluvlastníků, tj. že je větší nebo i menší, bude muset tuto skutečnost prokázat.

3.4.3 Změna velikosti podílu

Ustanovení § 1122 odst. 2 věty druhé ObčZ ve vztahu k velikosti spoluvlastnických podílů uvádí, že spoluvlastníkům se nebrání, aby si velikost podílů ujednali jinak, než jak vyplývá z právní skutečnosti, na níž se zakládá spoluvlastnictví nebo účast spoluvlastníka ve spoluvlastnictví s tím, že takové ujednání musí splňovat náležitosti stanovené pro převod podílu.

Citované ustanovení nastoluje otázku, zda stranami dohody o změně velikosti spoluvlastnických podílů musí být všichni spoluvlastníci za situace, kdy dohodou bude modifikována velikost podílů pouze některých (nikoli však všech) spoluvlastníků.

Zde autor souhlasí s názorem Králíka, který uvádí, že „případy „dohody o změně velikosti spoluvlastnického podílu“, jejímiž stranami by nebyli všichni spoluvlastníci a ani by nebyla dotčena práva všech spoluvlastníků, by nebylo možné posuzovat podle § 1122 odst. 2, ale šlo by o dohodu dotčených spoluvlastníků o převodu spoluvlastnického práva k podílu, a to zřejmě i tam, kde by byla označena jako dohoda podle § 1122 odst. 2, neboť rozhodujícím by byl faktický obsah takové dohody. Zbývající spoluvlastník (spoluvlastníci) by touto dohodou vázán nebyl potud, pokud by představovala porušení jeho práv vyplývajících ze spoluvlastnictví, např. porušení smluvně založeného, ale i zákonného předkupního práva.“⁵⁰ Lze tak dle názoru autora konstatovat, že aby se jednalo o dohodu o změně velikosti podílů ve smyslu § 1122 odst. 2 ObčZ, musí být jejími stranami všichni spoluvlastníci.

Dále pak z již samotné povahy zmíněné dohody plynou její další omezení. Dohoda podle § 1122 odst. 2 ObčZ nemůže vést ke zrušení spoluvlastnictví ani k faktickému oddělení některého ze spoluvlastníků. To samozřejmě neznamena, že by zrušení spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků nebo oddělení některého spoluvlastníka na základě dohody nebylo možné⁵¹, ovšem již se tak neděje v režimu dohody o změně velikosti podílů. Tento závěr odpovídá i dřívější judikatuře, když Nejvyšší soud ČR dovodil, že „navrhuje-li podílový spoluvlastník převod celého spoluvlastnického podílu druhému spoluvlastníku, jenž vlastní celý zbývající spoluvlastnický podíl, jedná se o návrh dohody na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, podle níž se oslovený podílový spoluvlastník stane výlučným vlastníkem celé věci a za to zaplatí nabízejícímu spoluvlastníku jím navrženou cenu (náhradu) za jeho spoluvlastnický podíl.“⁵² I dřívější praxe tak zjevně posuzovala převod spoluvlastnického podílu podle obsahu a logiky věci, když uvedenou nabídku posuzovala jako návrh na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.⁵³ Obdobně by tak bylo třeba posoudit i návrh dohody na změnu velikosti podílů, v jejímž důsledku by se jeden ze spoluvlastníků stal vlastníkem stoprocentním. Opět by se jednalo o návrh dohody na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.

⁵⁰ KRÁLÍK, M. Komentář k § 1122. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 2013, s. 462.

⁵¹ Srov. k tomu ustanovení § 1141 odst. 1 a další část této práce.

⁵² Usnesení NS ze dne 11. července 2006, sp. zn. 22 Cdo 2476/2005.

⁵³ Srov. k tomu odůvodnění usnesení NS ze dne 11. 7. 2006, sp. zn. 22 Cdo 2476/2005.

3.4.4 Dispozice s podílem

V otázce dispozice se spoluvlastnickým podílem je nutno vyjít z toho, že každý spoluvlastník je úplným vlastníkem svého podílu (§ 1121 ObčZ). Z toho vyplývá, že spoluvlastník má ve vztahu ke svému podílu všechna dílčí oprávnění jako výlučný vlastník ke své věci, tj. např. právo podíl držet, užívat, požívat, nakládat s ním atd. Tak judikatura např. dovodila, že není třeba souhlasu ostatních spoluvlastníků ke zřízení zástavního práva ke spoluvlastnickému podílu s odůvodněním, že nejde o hospodaření se společnou věcí podle v té době účinného § 139 odst. 2 ObčZ 1964.⁵⁴

Jak ale uvádí Zuklínová⁵⁵, je třeba citované ustanovení § 1121 ObčZ číst spolu s ustanovením § 1123 ObčZ, neboť zjevně tato dvě ustanovení náleží k sobě. Ustanovení § 1123 ObčZ stanoví, že spoluvlastník může se svým podílem nakládat podle své vůle. Takové nakládání však nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků bez zřetele k tomu, z čeho vyplývají. Důvodová zpráva k tomu dodává, že faktický výkon vlastnického práva (držba, užívání, požívání) je, pokud je jeho předmětem ideální podíl, zásadně omezen právy ostatních spoluvlastníků. K tomu je třeba dodat, že žádný ze spoluvlastníků nemá v tomto smyslu privilegované postavení. Další omezení dispozice se spoluvlastnickým podílem může vyplývat ze smlouvy, zákona či úředního rozhodnutí.⁵⁶

Významné zákonné omezení spoluvlastníka v nakládání s podílem představuje zákonné předkupní právo, jemuž je věnována samostatná část této práce.

3.4.5 Podíl jako věc v právním smyslu

Právní úprava v občanském zákoníku z roku 2012 používá tzv. široké pojetí věci⁵⁷. Ustanovení § 489 ObčZ stanoví, že věc v právním smyslu je vše, co je rozdílné

⁵⁴ Rozsudek NS ze dne 26. ledna 1999, sp. zn. 2 Cdon 339/97.

⁵⁵ ZUKLÍNOVÁ, M. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. – Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura*. 2013, s. 30-31.

⁵⁶ VYCHOPEN, M. Komentář k § 1123. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. (§ 976 až 1474)*. 2014, s. 347.

⁵⁷ ZUKLÍNOVÁ, M., THÖNDEL, A. Předmět v občanském právu. In: DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. 2016, s. 376.

od osoby a slouží potřebě lidí. Tato úprava vnáší nový impulz do úvah o tom, zda je podíl (ať již spoluvlastnický či obchodní) věcí či nikoli.⁵⁸

Na první pohled by se chtělo říci, že v souladu s širokým pojetím věci bude věcí i spoluvlastnický podíl. Ve vztahu k obchodnímu podílu se lze s tímto názorem setkat.⁵⁹ Jiní autoři ale podíl (ať již spoluvlastnický nebo obchodní) za věc v právním smyslu nepovažují.⁶⁰ Argumentují přitom tím, že podíl je ve své podstatě pouze vyjádřením míry, jakou se podílník, tj. např. společník obchodní společnosti nebo podílový spoluvlastník, podílí na právech a povinnostech, které z účasti na celku vyplývají. Dále zmiňují i skutečnost, že pokud se věc v právním smyslu dělí na určité podíly, pak podíly samy o sobě logicky nemohou být věcí v právním smyslu.⁶¹ Tento poslední argument ale není dle názoru autora zcela použitelný ve vztahu k obchodnímu podílu, neboť u něho nejde o podíl na věci v právním smyslu, ale na obchodní korporaci, která je právnickou osobou.

Výše již byla citována judikatura, podle níž má ideální podíl na spoluvlastnictví nemovitosti charakter samostatné věci.⁶² S touto formulací lze dle názoru autora polemizovat. Je totiž otázkou, zda lze vyjádření, že ideální podíl na nemovité věci má charakter samostatné věci, interpretovat tak, že podíl je věcí v právním smyslu. Autor se domnívá, že toto vyjádření je třeba vykládat tak, že podíl se může jako věc chovat, nikoliv že by věcí v právním smyslu byl. Shodně to také z obecného hlediska, tj. nikoliv ve vztahu ke konkrétnímu soudnímu rozhodnutí, uvádí Zuklínová s Thöndelem.⁶³

Proti pojetí podílu jako věci lze namítnout i to, že ve vztahu k němu nelze využít všechna dílčí oprávnění vlastníka. Tak je například otázkou, zda je možné podíl zničit nebo opustit. Jinak řečeno lze s podílem nakládat jen tak, jak to připouští jeho podstata.⁶⁴ Na druhé straně se lze ale stejně ptát i u jiných nehmotných věcí, např. ochranných známek nebo patentů, u nichž není pochybováno o tom, že věcmi v právním smyslu

⁵⁸ Srov. k tomu dřívější judikaturu, např. rozsudek NS ze dne 24. března 2009, sp. zn. 30 Cdo 4420/2007 nebo usnesení NS ze dne 28. 8. 2007, sp. zn. 29 Odo 1216/2005.

⁵⁹ PIKAL, D. Obchodní podíl v s.r.o. po rekodifikaci. *EPRAVO.CZ* [online]. 11. 11. 2013.

⁶⁰ ZUKLÍNOVÁ, M., THÖNDEL, A. Předmět v občanském právu. In: DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první: Obecná část*. 2016, s. 378-379.

⁶¹ Tamtéž, s. 378-379.

⁶² Rozsudek NS ze dne 24. března 2009, sp. zn. 30 Cdo 4420/2007.

⁶³ ZUKLÍNOVÁ, M., THÖNDEL, A. Předmět v občanském právu. In: DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první: Obecná část*. 2016, s. 379.

⁶⁴ Tamtéž, s. 379.

jsou.⁶⁵ Pro pojetí spoluvlastnického podílu jako věci zase hovoří ustanovení § 1121 ObčZ, podle něhož je každý ze spoluvlastníků úplným vlastníkem svého podílu.

Z uvedeného vyplývá, že ani z hlediska právní teorie není zcela jasné, zda lze (spoluvlastnický) podíl prohlásit za věc v právním smyslu či nikoli. Vzhledem k zaměření této práce není cílem této kapitoly dospět k jednoznačnému závěru, zda podíl je či není věcí v právním smyslu, ale spíše poukázat na skutečnost, že tato otázka není zcela vyjasněná ani za situace, kdy by se s ohledem na široké pojetí věci v občanském zákoníku dalo poměrně rychle dospět k závěru, že podíl věci je. Pro účely této práce však postačí vyjít ze závěru, že podíl je způsobilý se jako věc v právním smyslu chovat.

3.5 Správa společné věci

3.5.1 Pojem správy společné věci

Ustanovení § 1126 odst. 1 ObčZ stanoví, že každý spoluvlastník je oprávněn k účasti na správě společné věci. „*Účastí na správě se rozumí rozhodování spoluvlastníků o tom, jak bude nakládáno se společnou věcí – jak bude udržována, opravována, zlepšována, zda a jak budou do věci investovány prostředky, zda bude pronajata apod.*“⁶⁶ Z toho vyplývá, že o správě společné věci musejí spoluvlastníci rozhodnout. Odstavec druhý citovaného ustanovení určuje pravidlo pro počítání hlasů jednotlivých spoluvlastníků, které se počítají podle velikosti jejich podílů. Jedná se o standardní pojetí tzv. majorizace.⁶⁷

Rozhodnutí spoluvlastníků o tom, jak bude společná věc spravována, je vůči třetím osobám realizováno právním jednáním, ze kterého jsou všichni spoluvlastníci zavázáni společně a nerozdílně (§ 1127 ObčZ).

⁶⁵ KOUKAL, P. Komentář k § 496. In: LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 2014, s. 1755.

⁶⁶ VYCHOPEN, M. Komentář k § 1126. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. (§ 976 až 1474)*. 2014, s. 355.

⁶⁷ KRÁLÍK, M. Komentář k § 1126. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 2013, s. 484.

3.5.2 Rozhodování o správě společné věci

Zákon rozlišuje rozhodování o běžné správě společné věci (§ 1128 ObčZ) a o významných záležitostech (§ 1129 ObčZ).

O běžné správě společné věci rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů. Podle důvodové zprávy se při rozhodování předpokládá, že rozhodnutí budou přijímat všichni spoluvlastníci společně, k čemuž je ovšem nutné, aby se všem dostala informace o tom, co se chystá, resp. že má být o konkrétní věci rozhodováno nebo že je třeba o něčem rozhodovat. Zásadně jen za předpokladu, že se každý ze spoluvlastníků o rozhodování dozvěděl, lze po každém z nich žádat, aby přijatá rozhodnutí akceptoval. Tato zásada neplatí, pokud se jedná o záležitost vyžadující okamžité jednání. V takovém případě zákon netrvá na nutnosti vyrozumění všech spoluvlastníků. Pokud však byl některý ze spoluvlastníků při rozhodování o neodkladné záležitosti opominutý, může navrhnout soudu, aby určil, že rozhodnutí o neodkladné záležitosti nemá vůči němu právní účinky, nelze-li po něm spravedlivě požadovat, aby je snášel. K tomu občanský zákoník spoluvlastníku stanoví poměrně krátkou lhůtu třiceti dnů od přijetí rozhodnutí nebo ode dne, kdy se o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl. Zjevně je tedy kladen důraz na jistotu poměrů mezi spoluvlastníky, proto zákon stanoví takto krátkou prekluzivní lhůtu pro podání návrhu soudu.

Pro rozhodování o významných záležitostech týkajících se společné věci vyžaduje občanský zákoník dvoutřetinovou většinu hlasů spoluvlastníků s tím, že pokud se této většiny nepodaří dosáhnout, rozhodne na návrh spoluvlastníka soud. Co je významnou záležitostí uvádí občanský zákoník příkladmo tak, že se může jednat o podstatné zlepšení či zhoršení společné věci, změnu jejího účelu nebo o její zpracování. Jestliže byl některý ze spoluvlastníků při rozhodování o významné záležitosti přehlasován, může navrhnout, aby o dané záležitosti rozhodl soud. Na jeho návrh může také soud dočasně zakázat, aby se podle napadeného rozhodnutí jednalo (§ 1129 odst. 2 ObčZ).

Ustanovení § 1130 ObčZ stanoví, že přehlasovaný spoluvlastník, jemuž rozhodnutí hrozí těžkou újmou, zejména neúměrným omezením v užívání společné věci nebo vznikem povinnosti zřejmě nepoměrné k hodnotě jeho podílu, může soudu navrhnout, aby toto rozhodnutí zrušil. Ve vztahu k tomuto ustanovení vzniká otázka, zda se vztahuje jen na rozhodování o významných záležitostech v režimu § 1129 ObčZ,

nebo i na rozhodování o běžné správě podle § 1128 ObčZ. Na spornost této otázky poukazuje také Králík⁶⁸, který se spíše domnívá, že by toto ustanovení mělo dopadat na rozhodování o záležitostech významných, byť tuto úvahu dále relativizuje. Podle přesvědčení autora lze ustanovení § 1130 ObčZ použít jak pro případ rozhodnutí o významné záležitosti, tak pro běžnou správu, neboť ono neúměrné omezení v užívání společné věci nebo onu povinnost nepoměrnou k hodnotě podílu spoluvlastníka bude třeba posuzovat vždy podle okolností konkrétního případu, a nelze tak vyloučit, že rozhodnutí o běžné záležitosti takovou těžkou újmu způsobí. Konečně i ze systematického zařazení § 1130 ObčZ, z něhož Králík dovozuje použití jen na záležitosti významné, lze naopak dle názoru autora dovodit, že se vztahuje i na ustanovení § 1128 ObčZ, neboť pokud by zákonodárce měl v úmyslu vztáhnout pravidlo obsažené v ustanovení § 1130 ObčZ jen na záležitosti významné, mohl tak daleko lépe a bez výkladových obtíží učinit jeho vtělením do dalšího odstavce ustanovení § 1129 ObčZ.

Pro jisté zcela zásadní záležitosti vyžaduje občanský zákoník jednomyslnost, tj. souhlas všech spoluvlastníků. Jestliže záležitosti významné uváděl občanský zákoník v § 1129 odst. 1 demonstrativně, tak tyto zcela zásadní záležitosti vyjmenovává s ohledem na jejich důležitost taxativně. Jedná se dle § 1132 ObčZ o rozhodnutí, na jehož základě má být společná věc zatížena nebo její zatížení zrušeno, a o rozhodnutí, na jehož základě mají být práva spoluvlastníků omezena na dobu delší než deset let. Jistou výjimku stanoví § 1133 ObčZ, dle něhož postačí dvoutřetinová většina ke zřízení zástavního práva nebo jiné obdobné jistoty sloužící k zajištění peněžité pohledávky vzniklé při zlepšení společné věci nebo při její obnově.

Ustanovení § 1139 odst. 1 ObčZ zakládá možnost soudu upravit poměry spoluvlastníků přesto, že bylo přijato většinové rozhodnutí. Spoluvlastník může soudu navrhnout, aby rozhodl o tom, že většinové rozhodnutí nemá vůči němu právní účinky, aby takové rozhodnutí zrušil, nebo aby je nahradil svým rozhodnutím. Soud na základě takového návrhu uspořádá poměry spoluvlastníků podle slušného uvážení. Judikatura bude muset vymezit, o jaké poměry spoluvlastníků se může jednat,

⁶⁸ KRÁLÍK, M. Komentář k § 1130. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 2013, s. 502-503.

když ze systematického zařazení § 1139 lze usuzovat, že se bude jednat o záležitosti týkající se všech režimů správy společné věci, a také blíže specifikovat kritéria zákonného hlediska slušného uvážení. Na základě návrhu spoluvlastníka může soud zejména rozhodnout, zda se má změna uskutečnit bez výhrad, s výhradami či proti zajištění, anebo zda se uskutečnit vůbec nemá.

4 Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

4.1 Obecné otázky zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

Občanský zákoník formuluje v ustanovení § 1140 odst. 1 výchozí princip problematiky oddělení ze spoluvlastnictví a zrušení spoluvlastnictví, a sice že nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Důvodová zpráva k tomu uvádí, že jde o klasickou právní zásadu, která se objevuje standardně ve všech právních řádech⁶⁹. V občanském zákoníku z roku 1964 tato zásada sice nebyla explicitně vyjádřena, judikatura z ní ovšem vycházela.⁷⁰ Odstavec druhý zmiňovaného ustanovení pak dále shora uvedenou zásadu zdůrazňuje, když normuje, že každý ze spoluvlastníků může kdykoliv žádat o zrušení spoluvlastnictví. Limity stanoví věta druhá § 1140 odst. 2 ObčZ, podle níž spoluvlastník nesmí žádat o zrušení spoluvlastnictví v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků. Občanský zákoník z roku 1964 upravoval možnost nezrušit a nevypořádat spoluvlastnictví v ustanovení § 142 odst. 2⁷¹. Na první pohled se jednalo o odlišný přístup k možnosti nezrušit spoluvlastnictví, který byl ve srovnání se současnou úpravou širší a v rozporu se zásadou, že nikdo nesmí být nucen ve spoluvlastnictví setrvat, neboť připustil možnost nezrušit a nevypořádat spoluvlastnictví v poměrně velkém rozsahu. Ačkoliv i současná úprava obsahuje možnost spoluvlastnictví nezrušit, tak „*problémem tohoto ustanovení byl spíše jeho zobecňující charakter, který byl v dřívější literatuře i judikatuře nejednou vykládán tak, že prostřednictvím tohoto ustanovení bylo možné zachovat spoluvlastnictví s ohledem na společenské potřeby tam, kde tento zájem převážil nad zájmem jednotlivce na jeho zrušení. Tento postup však s přihlédnutím k rehabilitaci vlastnického práva mohl být po roce 1990 uplatňován ve velmi omezeném dosahu zvláště vzhledem k všeobecně traktované skutečnosti, že nikdo nemá být nucen setrvávat ve spoluvlastnictví.*“⁷²

⁶⁹ Například v německém právu vyplývá z § 749 odst. 1 BGB.

⁷⁰ Například usnesení NS ze dne 28. června 2011, sp. zn. 22 Cdo 1372/2011.

⁷¹ Ustanovení § 142 odst. 2 ObčZ 1964 stanovilo, že z důvodů zvláštního zřetele hodných soud nezruší a nevypořádá spoluvlastnictví přikázáním věci za náhradu nebo prodejem věci a rozdělením výtěžku.

⁷² KRÁLÍK, M. Komentář k § 1140. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář.* 2013, s. 544.

4.1.1 Možnost nezrušit a nevypořádat spoluvlastnictví

4.1.1.1 Nevhodná doba

Jako příklad nevhodné doby uvádí důvodová zpráva, že o rozdělení zemědělských pozemků lze žádat zpravidla v době po sklizni nebo před osetím. Dle názoru autora není ovšem jednoznačné, zda je toto správný příklad nevhodné doby. Je totiž třeba si uvědomit, že sklizení či osévání pozemků je sezónní záležitostí v zásadě pravidelně se opakující. Při uvážení skutečnosti, že řízení o žalobě na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví může trvat i několik let, a zejména toho, že spoluvlastník podávající žalobu není schopen délku řízení odhadnout, je třeba klást otázku, zda je příklad uváděný důvodovou zprávou zcela namístě. Zjevně může dojít k situaci, kdy dobu podání žaloby bude možné považovat za nevhodnou a dobu rozhodnutí soudu již nikoliv a naopak. Zde proti sobě stojí dvě skutečnosti. Když ustanovení § 1140 odst. 2 ObčZ stanoví, že spoluvlastník nesmí žádat o zrušení spoluvlastnictví v nevhodnou dobu, rozumí tímto autor nemožnost podat v nevhodnou dobu žalobu. Ustanovení § 154 OSŘ naproti tomu stanoví, že pro rozsudek je rozhodující stav v době jeho vyhlášení. Nadto je třeba podotknout, že i okamžik vyhlášení rozhodnutí soudu se může jevit jako doba nevhodná např. pro rozdělení věci, než ale k reálnému rozdělení v praxi dojde, uplyne opět určitý čas a v okamžiku reálného dělení již doba nevhodná být nemusí. Otázkou tedy je, jak má soud rozhodnout např. v době před sklizní, pokud žalovaný argumentuje, že tato doba je pro zrušení spoluvlastnictví nevhodná.

V první řadě by si soud měl položit otázku, zda uvedené okolnosti mohou z obecného pohledu, tj. bez ohledu na procesní situaci a dobu rozhodování, naplnit podmínky nevhodné doby. Pokud by soud dospěl k závěru, že se ani z obecného pohledu nemůže o nevhodnou dobu za žádných okolností jednat, musel by, při absenci jiných důvodů pro zamítnutí žalobě na zrušení spoluvlastnictví vyhovět. K posouzení této otázky přispívá i prvorepubliková judikatura, podle níž *„námitka nevčasnosti nebo škodlivosti žádaného zrušení spoluvlastnictví může býti odůvodňována pouze okolnostmi pomíjejícího rázu, nikoli trvalými nebo takovými, jichž změny nebo konce nelze očekávat v dohledné době.“*⁷³ Citované rozhodnutí podávalo výklad § 830 OZO, jehož podobnosti

⁷³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 25. srpna 1925, sp. zn. Rv I 1072/25 (Vážný 5231).

se současnou právní úpravou si nelze nevšimnout a zřejmě tak byl i jejím inspiračním zdrojem. Rovněž Nejvyšší soud ČR navazuje při výkladu ustanovení § 1140 odst. 2 ObčZ na judikaturu prvorepublikovou a dovozuje, že „*pro posouzení doby nevhodné ke zrušení spoluvlastnictví ve smyslu § 1140 odst. 2 o. z. jsou rozhodné přechodné objektivní poměry týkající se společné věci, nikoliv osobní poměry spoluvlastníka (spoluvlastníků); pro posouzení, zda některému spoluvlastníku (spoluvlastníkům) vznikla újma, jsou podstatné subjektivní okolnosti přechodné povahy. Úprava obsažená v § 1140 odst. 2 o. z. nevylučuje výjimečné zamítnutí žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví z důvodu zjevného zneužití práva ve smyslu § 8 o. z.*“⁷⁴

Na podkladě citovaných soudních rozhodnutí zastává autor této práce názor, že příklad uváděný důvodovou zprávou z obecného pohledu splňuje podmínky nevhodné doby pro zrušení spoluvlastnictví. Doba po osetí nebo před sklizní zemědělského pozemku je skutečností přechodné povahy. Sporné může být, zda se jedná o poměr týkající se věci jako takové. Zde lze vyjít z důvodové zprávy, podle níž je třeba nevhodnost doby posuzovat se zřetelem na společnou věc, mimo jiné na její účelové určení. Právě účelové určení zemědělských pozemků vede autora k závěru, že zmiňovaný příklad může z obecného pohledu naplnit kritérium nevhodné doby a nebrání tomu ani citovaná soudní judikatura. Tím ovšem není řečeno vše. Dospějí-li soudy ke stejnému závěru, budou muset dále řešit již nastíněný problém spočívající ve vlivu délky soudního řízení na nevhodnost doby. Jak již je výše naznačeno, je třeba rozlišit dva problematické případy. Za první případ, kdy spoluvlastník podá žalobu v době, kterou by bylo možno označit za vhodnou, ale soud bude vyhlašovat rozhodnutí v době z hlediska dané věci nevhodné, a za druhé situaci, kdy žaloba bude podána v nevhodné době, ale doba rozhodnutí soudu již nevhodná nebude.

V prvním případě je zásadní otázkou, zda by se měl soud řídit ustanovením § 154 OSŘ a vzít za rozhodující stav v době vyhlášení rozsudku. V takovém případě by pak musel žalobu zamítnout. Striktně vzato by takové rozhodnutí nebylo na první pohled nesprávné a zároveň pro soud nejsnáze odůvodnitelné. Otázkou je, zda by toto rozhodnutí odpovídalo zásadě, že nikdo nesmí být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Žalobce vycházející z toho, že o zrušení spoluvlastnictví žádá v době, která je vhodná, by totiž

⁷⁴ Rozsudek NS ze dne 9. prosince 2015, sp. zn. 22 Cdo 5159/2014.

doplatil na délku soudního řízení, ať již by byla přiměřená či nikoliv, tedy na skutečnost, kterou nemůže ovlivnit. Díkce zákona, že spoluvlastník nesmí o zrušení žádat v nevhodnou dobu, nabízí řešení spočívající ve výkladu této formulace tak, že kritérium nevhodnosti se váže k okamžiku podání žaloby, tj. pokud je žaloba podána v době splňující kritérium vhodnosti, není namístě takovou žalobu zamítnout z toho důvodu, že se situace v průběhu soudního řízení změní a v době vyhlášení rozhodnutí již doba vhodná nebude. Ostatní spoluvlastníci by tímto výkladem neměli být dotčeni, neboť jejich ochrana je zajištěna institutem odkladu zrušení spoluvlastnictví, který umožňuje soudu na návrh spoluvlastníka posoudit, zda by zrušením spoluvlastnictví nedošlo k majetkové ztrátě nebo vážnému ohrožení oprávněného zájmu některého spoluvlastníka.

Ve smyslu toho, co bylo uvedeno v předchozím odstavci, by se chtělo ve druhém případě říci, že pokud byla žaloba podána v době, kterou lze považovat za nevhodnou, avšak rozhodováno je v době, která již nedostatkem nevhodnosti netrpí, měl by i přesto soud žalobu zamítnout. K tomu ale není logický důvod a takové rozhodnutí by opět bylo v rozporu se zásadou, že nikdo nesmí být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Popisovaný příklad tak nutí k poněkud schizofrennímu uvažování o tom, kdy použít pravidlo, že pro rozsudek je rozhodující stav v době jeho vyhlášení a kdy nikoliv, neboť v rozebírané situaci by dle názoru autora nebylo namístě žalobu zamítnout, když v době rozhodnutí soudu se nejedná o nevhodnou dobu. Na druhé straně, pokud spoluvlastník podá žalobu ve vhodnou dobu, nemůže být v popisované situaci stížen za to, jak dlouho trvalo soudní řízení, neboť jak již bylo uvedeno, osévání a sklizení pozemků je sezónní záležitostí, která se v zásadě rok co rok opakuje. Zamítnutí žaloby by mohlo vystavit spoluvlastníka nutnosti ve spoluvlastnictví setrvat, neboť nebude nikdy vědět, kdy má žalobu podat tak, aby měl jistotu, že nebude rozhodováno v době po osetí nebo před sklizní.

V rozebíraném příkladu je tak dle názoru autora jedinou situací, kdy soud může žalobu zamítnout, takový stav věcí, v němž žalobce podá žalobu v nevhodnou dobu (po osetí) a rozhodováno bude taktéž v nevhodnou dobu (před sklizní), a to navíc v rámci téhož hospodářského cyklu, neboť jen v takovém případě lze akceptovat výjimku ze zásady, že nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. V ostatních případech by zamítnutí žaloby bylo v rozporu s principem stanoveným § 1140 odst. 1 ObčZ. To ovšem znamená, že by o žalobě muselo být v praxi rozhodnuto přibližně do půl roku, což sice nelze teoreticky vyloučit, ale dle praktických zkušeností autora se bude jednat

o výjimečný případ, neboť bude-li žalovaný spoluvlastník namítat, že pro zrušení spoluvlastnictví není vhodná doba, půjde o skutkovou záležitost⁷⁵, kterou tedy bude třeba prokazovat. Dokazování by pak muselo celé proběhnout nejspíše v rámci jednoho soudního jednání, což není v praxi pravidlem. V kombinaci s tím, že do půl roku od podání žaloby vůbec nemusí k nařízení soudního jednání dojít, se lze domnívat, že uvedený případ v praxi nebude nastávat téměř vůbec.

Jako lepší příklad nevhodné doby se jeví cenová krize přechodné povahy⁷⁶. Jde jednoznačně o okolnost vztahující se ke společné věci, nikoliv o osobní poměry spoluvlastníků. Soudy se při této námitce žalovaných spoluvlastníků budou muset zabývat tím, zda daná krize dosahuje takové intenzity, aby odůvodnila zamítnutí žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Dle názoru autora by se historicky mohlo jednat o krize způsobené například válečnými konflikty, po nichž mohlo docházet k propadu cen zejména u nemovitostí a bylo možné očekávat jejich nárůst. Při odhlédnutí od těchto mimořádných situací je dle názoru autora třeba říci, že ani tento případ nebude nijak častý, ba naopak bude zcela výjimečný. Ani různé v současné době hrozící krize způsobené potenciálním selháním tržních mechanismů a s nimi související poklesy cen nemovitostí by nemohly převážet nad tím, že nelze spoluvlastníka nutit, aby ve spoluvlastnictví setrval.

Z uvedených příkladů vyplývá, že zamítnutí žaloby pro nevhodnost doby by mělo být velmi výjimečné a klade na soudy velké nároky, pokud jde o přesvědčivé odůvodnění takového rozhodnutí. To ostatně vyplývá i z důvodové zprávy, podle níž klasická právní zásada, objevující se standardně ve všech právních řádech, promítnutá i zde do § 1140 ObčZ, je prolomena principem nejnutnější ochrany spoluvlastníků.

4.1.1.2 Újma některého spoluvlastníka

Druhým důvodem zamítnutí žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je újma některého ze spoluvlastníků. V tomto ohledu je třeba se zabývat otázkou, zda způsobení újmy jinému ze spoluvlastníků musí být cílem toho, kdo o zrušení spoluvlastnictví žádá, nebo zda postačuje, že zrušení spoluvlastnictví by v daném případě

⁷⁵ VYCHOPENĚ, M. Komentář k § 1123. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. (§ 976 až 1474)*. 2014, s. 385.

⁷⁶ Tamtéž, s. 385.

samo o sobě přivodilo jinému spoluvlastníkovi takovou újmu, že je namístě jí předejít a žalobu zamítnout.

Vyjít je nutné z jazykového znění § 1140 odst. 2 ObčZ, kde je uvedeno, že spoluvlastník o zrušení nesmí žádat jen k újmě některého ze spoluvlastníků. Čistě jazykovým výkladem by bylo možné dovozovat, že újma některého ze spoluvlastníků musí skutečně být cílem žádajícího spoluvlastníka. Z pohledu zavinění by se tak jednalo o přímý úmysl žalujícího spoluvlastníka způsobit újmu jinému ze spoluvlastníků. Tento pouze jazykový výklad je nutné dát do kontextu s výkladem, který naznačil Nejvyšší soud v již citovaném rozsudku, a sice že „*pro posouzení, zda některému spoluvlastníku (spoluvlastníkům) vznikla újma, jsou podstatné subjektivní okolnosti přechodné povahy.*“⁷⁷ Těmito subjektivními okolnostmi přechodné povahy se jistě rozumí okolnosti na straně spoluvlastníka, kterému by potenciálně vznikla újma, a nikoliv na straně toho, který se domáhá zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. To dokládá i rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR, na něž se Nejvyšší soud ČR odkazuje, a podle něhož „*při řešení otázky, je-li navrhovaný prodej na újmu tomu kterému podílníku, nepřicházejí pak již v úvahu poměry objektivní, tu rozhodují spíše okolnosti a ohledy subjektivní, neboť jen podle osobních poměrů podílníků lze posouditi, zda by tito prodejem ve svých majetkových právech a zájmech byli zkráceni a takto z prodeje měli škodu.*“⁷⁸ Nejvyšší soud se tak přidržuje výkladu, který podávala prvorepubliková judikatura k Obecnému zákoníku občanskému. Z tohoto přístupu pak lze dovozovat, že danou překážku zrušení spoluvlastnictví je nutno vykládat tak, že může jít o újmu, kterou je zrušení spoluvlastnictví potenciálně sto přivodit samo o sobě a její způsobení nemusí být úmyslem žalujícího spoluvlastníka. Spoluvlastník namítající tuto překážku pak bude nucen prokazovat, že jemu může vzniknout újma, a nikoliv úmysl žalobce mu újmu způsobit. O to bude jeho pozice jednodušší, ale na druhé straně i v tomto případě je třeba vyjít z toho, že se jedná o nejnutnější ochranu spoluvlastníků a že půjde opět o případy výjimečné.

Na podkladě dovozeného závěru je následně možné hledat relevantní příklad odůvodňující zamítnutí žaloby s odkazem na újmu některého spoluvlastníka. Již citovaná

⁷⁷ Rozsudek NS ze dne 9. prosince 2015, sp. zn. 22 Cdo 5159/2014.

⁷⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 15. října 1919, sp. zn. Rv I 424/19 (Vážný 295).

prvorepubliková judikatura uváděla například svízelné vyživovací poměry doby poválečné.⁷⁹ Tento příklad lze považovat za relevantní, nicméně stojí za hlubší rozbor. Skutečnost, že se spoluvlastník ocitne ve svízelné situaci vzhledem k vyživovacím poměrům, lze označit za subjektivní okolnost na jeho straně. Tím se ale ještě daný příklad nevyčerpává, neboť zmíněné rozhodnutí k tomu ještě dodává, že tomu tak bylo v době poválečné, tedy přidává další okolnost tentokráte rázu objektivního. S ohledem na dnešní poměry by vhodnějším příkladem mohla být situace, kdy by žalovaným spoluvlastníkem byl nezletilý, který se připravuje na budoucí povolání a např. prodej bytu a vznik potřeby hledat a zařizovat nové bydlení by mu mohl přípravu značně ztížit, neboť jeho příprava má být zanedlouho ukončena například skládáním zkoušek apod. I zde je ale vidět, že k subjektivní okolnosti nutné přípravy na zkoušku přistupuje další objektivní okolnost spočívající v tom, že daná zkouška má být vykonána v dohledné době. Jinými slovy řečeno, dle přesvědčení autora je zapotřebí, aby k oné subjektivní okolnosti na straně žalovaného spoluvlastníka přistoupila ještě okolnost objektivní, která dané situaci dodá charakter přechodnosti. Pouze na základě určité objektivní okolnosti totiž může soud učinit závěr o tom, že daná subjektivní překážka zrušení spoluvlastnictví na straně žalovaného spoluvlastníka je jen přechodná a nebude mít trvalý charakter. Žalovaný spoluvlastník tak bude v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví muset prokázat, že by mu zrušením spoluvlastnictví vznikla újma (subjektivní okolnost) a zároveň, že tento stav je jen přechodného rázu (objektivní okolnost). Rovněž z této skutečnosti vyplývá, že zamítnutí žaloby z tohoto důvodu bude velmi výjimečné.

Nejvyšší soud ČR nevyloučil výjimečné zamítnutí žaloby z důvodu zjevného zneužití práva ve smyslu § 8 ObčZ.⁸⁰ Dle názoru autora by naprostou většinu takových případů, kterých celkově zřejmě bude minimum, bylo možné podřadit také pod případ způsobení újmy některému ze spoluvlastníků, neboť zneužití práva na straně žalujícího spoluvlastníka s sebou často ponese i újmu na straně žalovaného. Skutečnost, že, jak bylo dovozeno, není pro zamítnutí žaloby podle § 1140 odst. 2 ObčZ vyžadován úmysl žalobce způsobit jinému spoluvlastníkovi újmu, neznamená, že pokud takový úmysl dovozen bude a bude zároveň prokázána potenciální újma některého spoluvlastníka, nebude

⁷⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 15. října 1919, sp. zn. Rv I 424/19 (Vážný 295).

⁸⁰ Rozsudek NS ze dne 9. prosince 2015, sp. zn. 22 Cdo 5159/2014.

možné žalobu zamítnout pouze s odkazem na § 1140 odst. 2 ObčZ⁸¹. Dle přesvědčení autora to naopak možné bude. Lze tak uzavřít, že tyto případy se budou v praxi překrývat a aplikace ustanovení § 8 ObčZ bude velmi omezená, neboť jeho použití by vyžadovalo prokázání skutečnosti, že žalobce chtěl své právo jen zneužít. V situaci, kdy žalobce nemusí prokazovat, proč o zrušení spoluvlastnictví žádá, bude prokázání úmyslu žalobce právo zneužít pro žalovaného velmi obtížné a ve většině případů téměř nemožné.

4.2 Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků

4.2.1 Obecně k dohodě o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví

Již z jedné ze základních zásad občanského práva, zásady smluvní volnosti (§ 1 odst. 2 ObčZ), vyplývá možnost spoluvlastníků se o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví dohodnout. Na to pak navazuje ustanovení § 1141 odst. 1 ObčZ, které ve větě první uvádí, že spoluvlastnictví se zrušuje dohodou všech spoluvlastníků. O tom, že dohoda spoluvlastníků je preferovaným způsobem zrušení spoluvlastnictví, svědčí i formulace § 1143 ObčZ⁸².

Z hlediska subjektů je zcela zjevné, že stranami dohody musí být všichni spoluvlastníci. Dohodu o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nelze podřadit pod žádný případ správy společné věci, a tak o zrušení spoluvlastnictví většinovým rozhodnutím spoluvlastníků nelze vůbec uvažovat.

Ze starší judikatury vyplývá, že dohodu lze uzavřít i v průběhu řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, a to i tehdy, jestliže již bylo soudem rozhodnuto.⁸³ V tomto ohledu vyvstává zásadní otázka, který právní titul se následně prosadí v případě, že dohoda, která upraví danou situaci jiným způsobem než soud, bude uzavřena po vyhlášení rozhodnutí soudem, zda to bude dohoda nebo pravomocné rozhodnutí soudem. Zde je třeba rozlišit několik situací.

Za první půjde o případ, kdy dohoda bude uzavřena až poté, co rozhodnutí soudem nabyde právní moci. V takové situaci totiž není vyloučeno, že si některý ze spoluvlastníků i po uzavření dohody věc opět rozmyslí a bude se domáhat způsobu vypořádání

⁸¹ Nikoliv tedy s odkazem na § 8 ObčZ.

⁸² Srov. formulaci „nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví“.

⁸³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Slovenské socialistické republiky ze dne 8. března 1973, č. j. Cpj 8/72.

nastoleného pravomocným soudním rozhodnutím. S ohledem na existenci pravomocného rozhodnutí by se nabízelo říci, že podáním návrhu na výkon rozhodnutí by daný spoluvlastník měl dosáhnout vypořádání dle soudního rozhodnutí. Občanský soudní řád ale v ustanovení § 268 odst. 1 písm. h) stanoví, že výkon rozhodnutí bude zastaven, jestliže je výkon rozhodnutí nepřipustný, protože je tu jiný důvod, pro který rozhodnutí nelze vykonat. Judikatura k tomuto ustanovení například ve vztahu k vymáhání pohledávky dovodila, že *„dohoda oprávněného s povinným, že povinný bude pravomocně a vykonatelně přiznanou pohledávku, jejíž splatnost byla exekučním titulem určena jednorázově, napříště plnit ve splátkách, obsahuje závazek oprávněného, že pohledávku nebude vymáhat výkonem rozhodnutí ihned poté, co se titul stal vykonatelným, a je proto důvodem pro zastavení výkonu rozhodnutí podle § 268 odst. 1 písm. h) OSŘ.“*⁸⁴ Z tohoto rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR lze dovodit, že i po právní moci soudního rozhodnutí, tj. i přes existenci exekučního titulu, je možné se ohledně toho, co bylo předmětem daného soudního řízení, dohodnout odlišně. Dle přesvědčení autora by tak v případě uzavření jiné dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví po právní moci rozhodnutí soudu bylo nutné upřednostnit novou dohodu spoluvlastníků a postupovat podle ní, vycházející samozřejmě z předpokladu, že dohoda bude splňovat všechny na ní kladené požadavky. Případné exekuční řízení, v němž by se některý ze spoluvlastníků domáhal výkonu dle soudního rozhodnutí, by bylo s odkazem na § 268 odst. 1 písm. h) OSŘ třeba zastavit.

Poněkud složitější situace nastává tehdy, jestliže je dohoda uzavřena po vyhlášení rozhodnutí, ale před tím, než rozhodnutí nabyde právní moci za předpokladu, že nebude podán opravný prostředek a rozhodnutí tak právní moci nakonec nabyde. V tomto případě je sled právních skutečností opačný, nejprve dochází k dohodě a poté k právní moci rozhodnutí soudu. V té souvislosti je také třeba se zabývat otázkou věcné správnosti daného soudního rozhodnutí. Opět je třeba se vrátit k již zmiňovanému ustanovení § 154 OSŘ, podle něhož je pro rozsudek rozhodující stav v době jeho vyhlášení. S odkazem na toto ustanovení lze učinit závěr, že rozhodnutí soudu nemůže být věcně nesprávné, když soud o dohodě nemohl vědět, neboť v době vyhlášení rozhodnutí neexistovala. Králík⁸⁵ pro tyto případy upozorňuje na to, že nejsou řešeny judikaturou, a přiklání se

⁸⁴ Usnesení NS ze dne 22. září 2005, sp. zn. 20 Cdo 1962/2004.

⁸⁵ KRÁLÍK, M. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. 2011, s. 227.

k vypořádání na základě soudního rozhodnutí, když vychází z úvahy, že soudní rozhodnutí nastupuje tam, kde nedošlo k dohodě mezi spoluvlastníky. Důvodem absence judikatury je zjevně skutečnost, že jde o situaci poměrně spornou, kterou účastníci daného řízení patrně v praxi nedopustí právě z důvodu určité nejistoty. Spíše se dohodnou v rámci odvolacího řízení, nebo ještě před vyhlášením rozhodnutí soudu prvního stupně. Tento postup lze také jednoznačně doporučit, neboť a priori vylučuje případné pochybnosti. Pokud by ale k dané situaci přeci jen došlo, přikláněl by se autor k názoru Králíka a v tomto případě by upřednostnil soudní rozhodnutí, jehož právní moc nastala až po účinnosti dohody. V této souvislosti je třeba poukázat na usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. března 2014, sp. zn. 21 Cdo 4289/2013, podle něhož *„dohoda oprávněného s povinným, uzavřená před vydáním či po vydání exekučního titulu, jíž se oprávněný zavázal před podáním návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí (exekuce) tento svůj záměr povinnému oznámit a projednat s ním důvody tohoto svého záměru, kterou oprávněný porušil, představuje rušivou okolnost při provádění výkonu rozhodnutí (exekuce), pro niž je výkon rozhodnutí (exekuce) nepřipustný (nepřípustná), a je proto dán jiný důvod, pro který nelze rozhodnutí vykonat; takováto dohoda je tedy způsobilá být důvodem k zastavení výkonu rozhodnutí (exekuce) podle § 268 odst. 1 písm. h) o. s. ř.“* Toto rozhodnutí řeší skutkově jinou situaci než shora rozebíranou, a proto na názoru autora nic nemění. Na druhé straně ale ukazuje, že Nejvyšší soud akcentuje dohody uzavřené po vydání exekučního titulu, aniž by bylo vždy nutné rozlišovat, zda v době účinnosti dohody bylo soudní rozhodnutí v právní moci či nikoliv. Pokud by tedy uvedený příklad někdy k Nejvyššímu soudu dospěl, lze jeho rozhodnutí předvídat jen stěží.

Z hlediska formy právního jednání vyžaduje § 1141 odst. 1 ObčZ pro dohodu o zrušení spoluvlastnictví písemnou formou, jedná-li se o spoluvlastnictví nemovité věci nebo závodu⁸⁶. V ostatních případech není zákonem písemná forma dohody vyžadována, byť ji pro předejití pochybnostem lze jednoznačně doporučit.

⁸⁶ Jde o legislativní zkratku pro pojem obchodní závod, kterým se dle § 502 ObčZ rozumí organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti. Dále platí vyvratitelná domněnka, podle níž se má za to, že závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu.

Z obsahového hlediska zákon pro dohodu o zrušení spoluvlastnictví vyžaduje, aby byl ujednán způsob vypořádání (§ 1141 odst. 1 ObčZ), tj. jaký bude osud společné věci po zrušení spoluvlastnictví.

4.2.2 Neplatnost a zdánlivost dohody o zrušení spoluvlastnictví

Byly-li shora vymezeny náležitosti dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, je třeba dále zkoumat případy, kdy některá z náležitostí dodržena nebude. Jako následek přichází v úvahu zdánlivost právního jednání (§ 551 a násl. ObčZ) nebo neplatnost právního jednání, ať již absolutní nebo relativní (§ 580 a násl. ObčZ).

4.2.2.1 Nedostatek formy

Výkladem příslušných ustanovení o neplatnosti právního jednání pro nedostatek formy lze dospět k tomu, že „*stanoví-li zákon, s ohledem na veřejný pořádek, povinnost zachovat určitou formu právního jednání, bude mít nezachování formy (tj. porušení povinnosti zachovat určitou formu) za následek absolutní neplatnost. Avšak je-li forma zákonem stanovena bez ohledu na veřejný pořádek, ale obsah a účel dotyčného zákonného ustanovení neplatnost jednání vyžaduje (§ 580), půjde o jednání relativně neplatné, pokud je v zájmu stran stanovenou formu dodržet. Porušení zákonného požadavku určité formy v případě, kdy obsah a účel zákonného ustanovení sankci neplatnosti nežádá, neplatnost nezakládá, tj. právní jednání bude platné.*“⁸⁷ Lze tak uvažovat i o tom, že v konkrétním případě nebude mít nedostatek formy pro dohodu o zrušení spoluvlastnictví žádný význam.

Nedostatek formy vyžaduje u dohody o zrušení spoluvlastnictví pozornost zejména tehdy, je-li společnou věcí nemovitost nebo závod, neboť zde je zákonem vyžadována písemná forma. Nebude-li v těchto případech písemná forma dodržena, přiklání se autor k závěru o absolutní neplatnosti právního jednání, neboť požadavek písemné formy zjevně směřuje k zachování veřejného pořádku, což je dále u nemovitostí spojeno s nutností zápisu nově vzniklých práv do katastru nemovitostí, který musí být

⁸⁷ ZUKLÍNOVÁ, M. Občanskoprávní skutečnost. In: DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část.* 2016, s. 194.

proveden právě na základě dohody o zrušení spoluvlastnictví.⁸⁸ Závěr o absolutní neplatnosti je shodný se závěry dřívější judikatury⁸⁹.

Jestliže by nebyla dodržena forma dohodnutá spoluvlastníky, lze se domnívat, že taková vada by měla za následek toliko neplatnost relativní. Navíc i na případ zrušení a vypořádání spoluvlastnictví lze dle názoru autora vztáhnout ustanovení § 582 odst. 2 ObčZ, které stanoví, že není-li dodržena forma právního jednání ujednaná stranami, lze neplatnost namítnout, jen nebylo-li již plněno. Pokud by například došlo k dohodě o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví převedením vlastnického práva jednomu spoluvlastníku s vyplacením ostatních a nebyla dodržena předem sjednaná forma dohody, mohl by se každý spoluvlastník domáhat neplatnosti dohody jen do té doby, dokud nepřijal plnění od ostatních, tj. např. dokud nebyl vyplacen. Ze smyslu ustanovení § 582 ObčZ totiž vyplývá, že „*aby plnění mohlo mít následky zhojení formální vady, musí být přijato druhou stranou.*“⁹⁰ Pokud již tedy došlo k akceptaci plnění, není dále možné namítat neplatnost dohody pro nedostatek smluvené formy.

4.2.2.2 Nevhodná doba, újma některého ze spoluvlastníků

Jestliže o zrušení spoluvlastnictví není možné žádat v nevhodné době nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků, je možné klást otázku, zda bude platná dohoda uzavřená za existence uvedených překážek.

Jak již autor uvedl, tím, že spoluvlastník nesmí o zrušení žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků, se rozumí, že nesmí v dané době podat žalobu, respektive formálně samozřejmě žalobu podat může, ale ostatní spoluvlastníci mohou existenci dané překážky s úspěchem namítat. To znamená, že uzavření dohody o zrušení spoluvlastnictví dle přesvědčení autora zákonné překážky nebrání, neboť stranami dohody musí být všichni spoluvlastníci a každý tak má možnost její uzavření odmítnout a zrušení spoluvlastnictví zablokovat.

⁸⁸ Srov. k tomu § 7 KatZ.

⁸⁹ Srov. k tomu odůvodnění rozsudku NS ze dne 31. srpna 2011, sp. zn. 22 Cdo 3395/2009, podle něhož vyžaduje dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem pod sankcí absolutní neplatnosti písemnou formu.

⁹⁰ TICHÝ, L. Komentář k § 582. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I. (§1 až 654)*. 2014, s. 1464.

Jiná situace by nastala, pokud by některý spoluvlastník byl k podpisu dohody přinucen, jednal při podpisu dohody v omylu o rozhodující okolnosti, v omylu vyvolaném lstí apod. Pak by ale bylo třeba postupovat podle obecných ustanovení o neplatnosti, respektive zdánlivosti právního jednání a dovozovat např. nedostatek vůle jednající osoby (§ 551 ObčZ). Lze tak uzavřít, že nelze namítat neplatnost dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví pouze s odkazem na nevhodnost doby nebo újmu způsobenou některému ze spoluvlastníků. Je-li vůlí spoluvlastníků i přes tyto okolnosti dohodu uzavřít, nelze jim v tom bránit.

4.2.2.3 *Nedostatek subjektů*

Již bylo řečeno, že stranami dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví musí být všichni spoluvlastníci. Pokud by tedy byla uzavřena dohoda, jejímž jediným předmětem by bylo zrušení a vypořádání spoluvlastnictví a stranami takové dohody nebyli všichni spoluvlastníci, nemůže být o dohodě o zrušení spoluvlastnictví vůbec řeč. Z hlediska následku takového nedostatku se autor přiklání k závěru o zdánlivosti takové dohody, neboť chybí-li zcela její subjekt, nelze o dohodě vůbec uvažovat. Analogicky by tento závěr bylo možné opřít o ustanovení § 551 ObčZ, podle kterého nejde o právní jednání tehdy, chybí-li vůle jednající osoby. Ačkoliv citované ustanovení míří především na jiné situace, jako např. vis absoluta, tj. fyzické násilí vylučující vůli jednající osoby⁹¹, bylo by dle názoru autora možné analogicky podle daného ustanovení dovodit zdánlivost právního jednání. Pokud by obsahem takové dohody byl ještě jiný závazek zúčastněných spoluvlastníků, nelze vyloučit, že ohledně tohoto závazku by dohoda splňovala všechny náležitosti a byla hodnocena jako platná. Zejména by tomu tak mohlo být tehdy, pokud by onen jiný závazek nijak nesouvisel se zrušením a vypořádáním spoluvlastnictví a nebyl na něm nijak závislý.

4.2.2.4 *Nedostatek obsahových náležitostí*

Pojmově je nepochybné, že z dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví musí být patrná vůle spoluvlastníků k likvidaci jejich spoluvlastnického vztahu. Občanský zákoník pak v § 1141 odst. 1 přidává požadavek na způsob vypořádání, který musí být také ujednán. K platnosti dohody je tedy třeba oba tyto požadavky naplnit. Z toho logicky

⁹¹ ZUKLÍNOVÁ, M. Občanskoprávní skutečnost. In: DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. 2016, s. 186.

vyplývá, že při absenci obou těchto obsahových náležitostí by vůbec nemohla být o dohodě o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví řeč.

Bude-li v dohodě absentovat ujednání o způsobu vypořádání, přičemž z dohody bude patrná vůle spoluvlastnictví zrušit, přiklání se autor k závěru o absolutní neplatnosti takové dohody pro porušení zákona a veřejného pořádku dle § 588 ObčZ. Je zřejmé, že pokud nebude existovat dohoda o způsobu vypořádání spoluvlastnictví, nebude možné naplnit druhou fázi likvidace spoluvlastnického vztahu. Způsob vypořádání se však nemusí dotýkat jen samotných spoluvlastníků, ale i třetích osob. Jako příklad lze uvést nájemce společné věci, který zjevně musí vědět, kdo je jeho pronajímatelem a na koho se má případně obracet se svými požadavky, a to navzdory tomu, že, jak bude uvedeno dále, nemají třetí osoby možnost ovlivnit volbu způsobu vypořádání. Z těchto důvodů nepřichází dle názoru autora do úvahy neplatnost relativní.

Jestliže v dohodě naopak bude ujednáno, že se spoluvlastnictví vypořádává konkrétním způsobem, a nebude explicitně uvedeno, že se spoluvlastnictví zrušuje, má autor za to, že v těchto případech půjde o platně uzavřenou dohodu. Z dohody o způsobu vypořádání, tj. z dohody na novém vlastnickém režimu k věci, lze totiž dovodit vůli spoluvlastníků ke zrušení spoluvlastnictví, respektive taková vůle je samozřejmě součástí dohody o způsobu vypořádání. Ke shodnému závěru dospívá např. Králík⁹².

4.2.3 Způsoby vypořádání v dohodě spoluvlastníků

Možnosti vypořádání spoluvlastníkům nabízí ustanovení § 1141 odst. 2 ObčZ, podle něhož se spoluvlastníci vypořádají rozdělením společné věci, jejím prodejem z volné ruky nebo ve veřejné dražbě s rozdělením výtěžku, anebo převedením vlastnického práva jednomu nebo více spoluvlastníkům s vyplacením ostatních. V této souvislosti je třeba klást otázku, zda jde o výčet taxativní či nikoliv. Králík⁹³ odpovídá tak, že se o taxativní výčet nejedná, když spoluvlastníci mohou věc darovat, směnit, zničit apod. Tomu je dle autora ovšem třeba rozumět tak, že se spoluvlastníci mohou dohodnout na tom, že se zrušuje jejich podílové spoluvlastnictví a jako způsob vypořádání je všemi spoluvlastníky dohodnuto např. její zničení. Taková dohoda by mohla být praktická tam,

⁹² KRÁLÍK, M. Komentář k § 1141. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 2013, s. 556.

⁹³ Tamtéž, s. 559.

kde by do ní spoluvlastníci měli v úmyslu vtělit i tzv. vypořádání v širším smyslu dle § 1148 ObčZ. Naopak v běžném případě, kdy by se spoluvlastníci např. rozhodli darovat věc někomu jinému, by zřejmě uzavřeli s danou osobou darovací smlouvu, aniž by zrušení a vypořádání spoluvlastnictví jakkoli řešili. Stejně tomu patrně bude, rozhodnou-li se spoluvlastníci věc zničit. Zůstává tedy stále otázkou, zda lze zvolit jiný způsob vypořádání, než je uveden v § 1141 odst. 2 ObčZ, či nikoli. Zuklínová⁹⁴, aniž by na tuto otázku přímo odpovídala, nabízí ještě další možný způsob vypořádání, a sice přeměnu spoluvlastnictví podílového na bytové spoluvlastnictví (§ 1163 a násl. ObčZ).

Ze shora uvedeného je zjevné, že literaturou je zákonný výčet možných způsobů vypořádání pojímán jako demonstrativní. Tomuto závěru svědčí i srovnání s předchozí právní úpravou. Občanský zákoník z roku 1964 totiž ve vztahu k dohodě spoluvlastníků žádný výčet způsobů vypořádání neobsahoval⁹⁵, s možností dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví ale výslovně počítal⁹⁶. Jediným argumentem proti závěru o demonstrativním výčtu by tak mohlo být ustanovení § 978 ObčZ, které v oblasti absolutních majetkových práv umožňuje odchýlení se od zákona s účinky vůči třetím osobám, jen připouští-li to zákon. Zde ale dle názoru autora jde o vztah pouze mezi spoluvlastníky, neboť pokud jde o volbu konkrétního způsobu vypořádání, bude zvolený způsob zavazovat jen spoluvlastníky. Pro třetí osoby je pak významný jen výsledný stav, tj. že bylo spoluvlastnictví zrušeno a vypořádáno. Zcela jistě si lze představit, že pro třetí osoby je důležité i to, jakým způsobem bylo spoluvlastnictví vypořádáno. Má-li např. třetí osoba ke společné věci zástavní právo, může pro ni být významné, komu věc připadne do vlastnictví, ať se tak stane způsobem uvedeným v zákoně (např. převedením vlastnického práva jednomu nebo více spoluvlastníkům) nebo jiným (např. darováním). Tato skutečnost ovšem není tím, co by třetí osoba mohla mít možnost ovlivnit, když ani pro způsoby vyjmenované v § 1141 odst. 2 ObčZ jí zákon takovou možnost nedává.⁹⁷ Třetí osoby tak musí respektovat způsob vypořádání zvolený spoluvlastníky. Z těchto

⁹⁴ ZUKLÍNOVÁ, M. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. – Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura*. 2013, s. 80.

⁹⁵ V ustanovení § 142 odst. 1 vymezoval občanský zákoník z roku 1964 způsoby vypořádání pouze pro případ rozhodnutí soudu.

⁹⁶ V ustanovení § 141 odst. 1, věta před středníkem, občanský zákoník z roku 1964 stanovil, že spoluvlastníci se mohou dohodnout o zrušení spoluvlastnictví a o vzájemném vypořádání.

⁹⁷ Pouze v určitých vybraných situacích zákon třetí osoby zvláště chrání (§ 1150 a násl. ObčZ).

důvodů se autor přiklání k závěru, že výčet způsobů podaný občanským zákoníkem je demonstrativní a spoluvlastníci tak mohou zvolit i způsob zákonem nepředvídaný.

4.2.4 Zákonné překážky rozdělení věci

Občanský zákoník systematicky za ustanovení o dohodě spoluvlastníků klade ustanovení § 1142 obsahující překážky rozdělení společné věci. Odstavec první normuje, že není možné rozdělení společné věci, která má jako celek sloužit určitému účelu. Druhý odstavec pak stanoví, že zemědělský pozemek může být rozdělen jen tak, aby dělením vznikly pozemky účelně obdělávatelné jak vzhledem k rozloze, tak i k možnosti stálého přístupu. To neplatí, pokud má být pozemek rozdělen za účelem zřízení stavby nebo za takovým účelem, pro který lze pozemek vyvlastnit.

V této souvislosti je třeba vyjasnit zejména otázku, zda se citované ustanovení použije jen v případě dohody spoluvlastníků nebo rovněž při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozhodnutím soudu. Systematika zákona naznačuje, že by se mělo jednat o prvou variantu, když ustanovení § 1142 ObčZ je zařazeno za ustanovení o dohodě o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví a před pravidla pro zrušení spoluvlastnictví rozhodnutím soudu. Přesto je však podle názoru autora takový závěr poměrně nelogický. Autor se domnívá, že není logický důvod, aby zákon omezoval vlastníky v dohodě určitou překážkou, kterou by soud ve svém rozhodnutí respektovat nemusel. Znamenalo by to, že soud by mohl rozdělit rozhodnutím věc, jejíž rozdělení by bylo dohodě spoluvlastníků zapovězeno. Proto by i soud při svém rozhodování měl respektovat ustanovení § 1142 ObčZ. Lze se také domnívat, že v praxi bude tendence podřazovat případ, kdy věc má jako celek sloužit určitému účelu, pod hypotézu ustanovení § 1147 ObčZ a bude dovozováno, že jde o případ, kdy rozdělení věci není dobře možné právě proto, že má jako celek sloužit určitému účelu. Jedná se však o poněkud kostrbaté řešení, když zákonodárce mohl tento problém mnohem jednodušeji vyřešit umístěním § 1142 ObčZ pod společnou rubriku či alespoň nadpis, z něhož by plynulo, že jde o ustanovení společné pro dohodu spoluvlastníků i pro rozhodování soudu. Při učinění uvedeného závěru je pak také třeba uvažovat opačným směrem. Občanský zákoník totiž omezuje soud tak, že nemůže rozdělit věc, snížila-li by se tím podstatně její hodnota (§ 1144 odst. 1 ObčZ). Spoluvlastníky však toto ustanovení dle přesvědčení autora neomezuje, neboť opět není logický důvod bránit spoluvlastníkům v tom, aby věc reálným rozdělením

znehodnotili více, než je nezbytně nutné. Tam, kde je třeba tomuto postupu bránit, tak zákon učinil výslovně.⁹⁸

K samotným překážkám se lze v důvodové zprávě dočíst, že překážkou rozdělení je určení věci trvalému či dlouhodobému účelu, přičemž by se mělo jednat o takové hmotné věci, a zejména nemovitě, které jsou určeny k cílům veřejně prospěšným. V tomto ohledu lze souhlasit s Vychopeněm⁹⁹ v tom, že se jedná o výklad značně restriktivní, který se dle autora nemůže prosadit. Veřejná prospěšnost by byla dalším znakem dané překážky (určení k určitému účelu), který ze zákona nijak nevyplyvá. Na druhé straně je ale pojem účelového určení věci jako celku poměrně široký a zřejmě bude namíste rezervovaný přístup soudu k této překážce spočívající ve snaze spíše rozdělení věci nebránit. Přitom je ale nutné respektovat literu zákona a nepřidávat k účelovému určení věci další podmínky směřující k omezení použitelnosti tohoto institutu.

Ohledně zemědělských pozemků důvodová zpráva ke škodě věci nevysvětluje, proč zákon privileguje právě pozemky zemědělské. Východiskem může být ustanovení § 1 OchZPF, který klade důraz na ochranu a racionální využívání zemědělského půdního fondu.¹⁰⁰ Vztahy související se zemědělstvím občanský zákoník posiluje i na jiných místech. V poměrech spoluvlastnictví jde o předkupní právo ke spoluvlastnickému podílu na zemědělském závodu podle § 1125 ObčZ. Podle Králíka¹⁰¹ to však neznamená, že se u jiných pozemků nemá dbát na to, aby po jejich rozdělení zůstalo zachováno jejich efektivní využití. S tímto názorem nelze než souhlasit, byť se pak výslovné privilegování zemědělských pozemků jeví jako nadbytečné.

Z občanskoprávního hlediska je významná otázka platnosti, případně neplatnosti dohody spoluvlastníků, pokud by porušili ustanovení § 1142 ObčZ. Na první pohled by se mohlo jednat o podobný případ jako shora uvedený v kapitole 4.2.2.2 o uzavření dohody v nevhodné době nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků. Skutečnost je

⁹⁸ Srov. k tomu § 1142 odst. 2 ObčZ o omezení rozdělení zemědělských pozemků.

⁹⁹ VYCHOPENĚ, M. Komentář k § 1142. In: ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. (§ 976 až 1474)*. 2014, s. 392.

¹⁰⁰ Ustanovení § 1 odst. 1 OchZPF stanoví, že zemědělský půdní fond je základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.

¹⁰¹ KRÁLÍK, M. Komentář k § 1142. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 2013, s. 564.

ale podle názoru autora jiná. Každá norma totiž směřuje na jinou situaci. Zatímco § 1140 odst. 2 ObčZ cílí, jak bylo shora uvedeno, na případy podání žaloby o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, tak ustanovení § 1142 ObčZ dopadá na uzavírání dohody a rovněž na rozhodování soudu, přičemž nejde o otázku, kdy lze nebo nelze podat žalobu o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, ale kdy platí nebo neplatí konkrétní překážka pro vypořádání spoluvlastnictví. Proto v tomto případě nelze bez dalšího převztít závěr o platnosti dohody porušující ustanovení § 1142 ObčZ. Klíčem by tak měla být otázka kogentnosti nebo dispozitivnosti dané normy. „*Dispozitivnost právní normy může plynout pouze z její hypotézy. Za dispozitivní normu tak lze považovat pouze takovou normu, která obsahuje zmocnění k vyloučení normy chování ve své hypotéze.*“¹⁰² Ustanovení § 1142 ObčZ ani v jednom ze svých odstavců neobsahuje explicitní hypotézu typickou pro dispozitivní normy jako je vyjádření „*není-li ujednáno jinak*“, „*nesjednají-li strany jinak*“ apod. Pak je dle Berana¹⁰³ třeba vycházet ze systematického výkladu občanského zákoníku, kde hraje primární roli ustanovení § 1 odst. 2 ObčZ, podle něhož platí, že nezakazuje-li to zákon výslovně, mohou si osoby ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona; zakázána jsou ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti. V rozebíraném případě hraje podle názoru autora klíčovou roli kritérium veřejného pořádku. Zřetelně je to vidět u zemědělských pozemků, jejichž ochrana je stanovena v již citovaném § 1 OchZPF. Proto lze učinit závěr o kogentnosti ustanovení § 1142 ObčZ. V jeho porušení by pak podle názoru autora bylo možné spatřovat neplatnost dohody spoluvlastníků. Autor zastává názor, že se nebude jednat o zjevné narušení veřejného pořádku tak, aby se dalo hovořit o absolutní neplatnosti právního jednání ve smyslu § 588 ObčZ, a přiklání se k závěru o neplatnosti relativní. Určitý problém je v tom, že dle § 579 odst. 1 ObčZ nemá právo namítnout neplatnost právního jednání nebo uplatnit z neplatného právního jednání pro sebe výhodu ten, kdo neplatnost právního jednání způsobil. Při dohodě o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nelze podle názoru autora bez dalšího hovořit o tom, že by některý, např. menšinový, spoluvlastník měl postavení slabší strany a že by tudíž jiného spoluvlastníka bylo možné činit odpovědným za neplatnost dohody. Lze se proto domnívat, že téměř vždy bude případná neplatnost způsobena všemi spoluvlastníky

¹⁰² BERAN, K. Normy občanského práva. In: DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první: Obecná část.* 2016, s. 135.

¹⁰³ Tamtéž, s. 136.

a žádný z nich tak nebude mít možnost se neplatnosti dovolat. To však význam zákonných překážek v případě dohody spoluvlastníků velmi omezuje.

O dalších zákonných překážkách, kterými jsou nedělitelnost společných listin a podstatné snížení hodnoty věci, bude pojednáno v kapitole o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozhodnutím soudu.

4.3 Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozhodnutím soudu

4.3.1 Obecně ke zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozhodnutím soudu

Ustanovení § 1143 ObčZ stanoví, že nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne o něm na návrh některého ze spoluvlastníků soud. Rozhodne-li soud o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne zároveň o způsobu vypořádání spoluvlastníků.

Jak je v soukromoprávních poměrech obvyklé, preferuje zákon i v případě zrušení a vypořádání spoluvlastnictví dohodu spoluvlastníků. Zákonná formulace „nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví“ podle názoru autora neznamena, že by podmínkou podání žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví některým ze spoluvlastníků bylo učinění nabídky dohody ostatním spoluvlastníkům. Citovaná formulace vyjadřuje pouze myšlenku, že ke zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozhodnutím soudu nemůže dojít tam, kde již byla uzavřena dohoda.¹⁰⁴ Spoluvlastník tedy může podat žalobu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, aniž by předtím ostatní spoluvlastníky varoval nabídkou dohody.

Je-li podána žaloba na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, má soud stanovenou posloupnost způsobů, kterými může spoluvlastnictví vypořádat. Jako první soud ve smyslu § 1144 odst. 1 ObčZ zkoumá, zda lze věc reálně rozdělit. Pokud není rozdělení věci možné, nastupuje jako druhé v pořadí vypořádání přikázáním věci za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Teprve nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud její prodej ve veřejné dražbě (§ 1147 ObčZ).

¹⁰⁴ KRÁLÍK, M. Komentář k § 1143. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva* (§ 976-1474). Komentář. 2013, s. 567.

4.3.2 Rozdělení společné věci

O rozdělení společné věci musí soud uvažovat jako o prvním způsobu vypořádání spoluvlastnictví, což je vyjádřeno ustanovením § 1144 odst. 1 ObčZ tak, že je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci. Věta za středníkem formuluje zákonnou překážku spočívající v tom, že soud věc nemůže rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota. Podle Vychopeně¹⁰⁵ vychází tato úprava z odlišných pravidel než občanský zákoník z roku 1964¹⁰⁶, když soud nyní nemusí přihlížet k velikosti spoluvlastnických podílů, což považuje za podstatnou změnu, ani k účelnému využití věci. Autor se však domnívá, že není správný výklad spočívající v tom, že soud nemusí přihlížet k výši spoluvlastnických podílů. Plyne to implicitně z § 1144 odst. 2 ObčZ, který stanoví, že rozdělení věci nebrání nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající přesně podílům spoluvlastníků, vyrovná-li se rozdíl v penězích. Tím je sice nepřímá, ale poměrně jasně řečeno, že se má nejprve přihlídnout k podílům spoluvlastníků. Dokonce lze z formulace „odpovídající přesně podílům spoluvlastníků“ usuzovat, že by mělo být snahou poměr podílů zachovat.

Jak vyplývá z pasáže o historickém vývoji, již Obecný zákoník občanský obsahoval kritérium podstatného snížení hodnoty věci, a to v ustanovení § 843, podle něhož měla být věc prodána soudní dražbou také tehdy, nebylo-li možno společnou věc rozdělit bez značného znehodnocení. Odborná literatura k tomu uváděla, že „*zdali věc lze či nelze dělit vůbec a zdali ji lze dělit bez značného znehodnocení čili nic, jest otázka skutková, kterou jest zodpověděti podle povahy té které věci*“¹⁰⁷ Judikatura k tomu dodávala, že „*reální dělení společné nemovitosti podle §u 843 obč. zák. lze připustiti pouze tehdy, bude-li v jednotlivých dílech zachována podstata a cena věci*.“¹⁰⁸ Občanský zákoník z roku 1964 toto hledisko výslovně neobsahoval. Judikatura se však poměrně intenzivně zabývala otázkou faktických nákladů na rozdělení společné věci a jejich vlivu

¹⁰⁵ VYCHOPENĚ, M. Komentář k § 1144. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. (§ 976 až 1474)*. 2014, s. 398.

¹⁰⁶ Občanský zákoník z roku 1964 v § 142 odst. 1 stanovil, že nedojde-li k dohodě, zruší spoluvlastnictví a provede vypořádání na návrh některého spoluvlastníka soud. Přihlédne přitom k velikosti podílů a účelnému využití věci. Není-li rozdělení věci dobře možné, přikáže soud věc za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům; přihlédne přitom k tomu, aby věc mohla být účelně využita. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud její prodej a výtěžek rozdělí podle podílů.

¹⁰⁷ ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Svazek I. Díl třetí (§§ 531-858)*. 1998, s. 636.

¹⁰⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 14. září 1926, sp. zn. Rv I 2144/25 (Vážný 6269).

na reálnou dělitelnost věci. Nejvyšší soud v usnesení sp. zn. 22 Cdo 960/2006 ze dne 19. dubna 2007 uvedl, že „*pokud je rozdělení nemovitosti sice technicky možné, ale není uskutečnitelné bez nákladných stavebních úprav, je věc třeba z hlediska vypořádání podílového spoluvlastnictví považovat v souladu s konstantní judikaturou za reálně nedělitelnou.*“ Také prvorepubliková judikatura se této otázce věnovala, když dospěla k závěru, že „*nedělitelnou jest nemovitost po rozumu §u 830 obč. zák. i tehdy, není-li fyzické dělení proveditelné bez přestaveb poměrně nákladných.*“¹⁰⁹ V odůvodnění tohoto rozhodnutí pak Nejvyšší soud Československé republiky uvedl, že náklady na přestavbu přesahující 15 % hodnoty stavby jsou zajisté náklady nepoměrnými. Soudní praxe tak zjevně dlouhodobě vychází z toho, že vysoké faktické náklady na rozdělení věci mají za následek její nedělitelnost. Další praxe však posunula tyto úvahy dále, když bylo judikováno, že „*jestliže část spoluvlastníků požaduje reálné rozdělení a proto je ochotna hradit převážnou část nákladů na rozdělení věci (jak tomu bylo v daném případě), pak není možno učinit závěr, že po účastnících nelze požadovat vynaložení nákladů spojených s rozdělením; v takovém případě je věc dělitelná, i když náklady jsou, posuzováno podle obvyklých měřítek, v nepoměru s cenou nově vzniklých nemovitostí. V rozporu se zákonem by byl naopak postup, kdyby soud odmítl přihlídnout k ochotě jedné ze stran nést vyšší náklady na rozdělení než druhá strana a nemovitosti pak přikázal druhé straně.*“¹¹⁰ Ústavní soud zase jako konformní uznal argumentaci nižších soudů spočívající v tom, že pokud by faktické rozdělení sice možné bylo, ale nebyla by tímto dělením naplněna zásada účelnosti jednotlivých podílů, tj. pokud by jednotlivé části nemohly plnit své určení, pak rozdělení věci není dobře možné, byť by některý ze spoluvlastníků byl připraven nést náklady na rozdělení věci. Připravenost účastníka nést náklady pak tedy není podstatná.¹¹¹ Z těchto závěrů je dle názoru autora možné vycházet i za účinnosti občanského zákoníku z roku 2012 a je tedy třeba mít na paměti, že faktické náklady na rozdělení společné věci mohou učinit věc nedělitelnou.

Autor shora vyslovil názor, že podstatné snížení hodnoty věci je překážkou jejího rozdělení rozhodnutím soudu, není však na překážku dohodě spoluvlastníků. Poslední překážkou je nemožnost rozdělení společných listin, které dle ustanovení § 1146 ObčZ

¹⁰⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 16. února 1926, sp. zn. Rv II 825/25 (Vážný 5764).

¹¹⁰ Usnesení NS ze dne 1. června 2010, sp. zn. 22 Cdo 2595/2008.

¹¹¹ Usnesení ÚS ze dne 27. dubna 2009, sp. zn. IV. ÚS 1232/07.

dělit nelze. Nedohodnou-li se spoluvlastníci, u koho se uloží společné listiny, uloží je u nejstaršího spoluvlastníka, není-li tomu jinak nic na závalu. Ostatní spoluvlastníci obdrží na společný náklad úředně ověřené opisy nebo kopie. Zde je z povahy věci jasné, že se toto ustanovení musí vztahovat nejen na rozhodnutí soudu, ale i na dohodu spoluvlastníků, byť je opět poněkud nesystematicky umístěno mezi ustanoveními, které se věnují vypořádání spoluvlastnictví rozhodnutím soudu.

Zásadní otázkou společnou pro všechny způsoby vypořádání je, k jakému okamžiku dochází k zániku spoluvlastnictví. Tento okamžik může mít vliv zejména na potenciální možnost dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví v situaci, kdy již bylo soudem rozhodnuto.¹¹²

Judikatura již vyslovila závěr, že „*podílové spoluvlastnictví k nemovitosti, zrušené a vypořádané rozhodnutím soudu, nezaniká vždy dnem, v němž soudní rozhodnutí nabylo právní moci. Dnem právní moci rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání zaniká spoluvlastnictví jen tehdy, bylo-li provedeno vypořádání příkázáním věci za náhradu. Došlo-li však k vypořádání rozdělením nemovitosti nebo prodejem nemovitosti a rozdělením podle výtěžku, spoluvlastnictví zaniká až skutečným rozdělením nebo prodejem.*“¹¹³ Následná judikatura pak tento závěr ve vztahu k rozdělení pozemků precizovala tak, že v „*případě reálného rozdělení pozemku konstitutivním rozhodnutím soudu podle § 142 odst. 1 ObčZ, ke kterému je připojen geometrický plán se všemi potřebnými náležitostmi, dochází k rozdělení dnem právní moci takového rozhodnutí.*“¹¹⁴ Toto rozhodnutí také modifikuje shora učiněný závěr autora o tom, že i po právní moci rozhodnutí soudu by bylo možné se dohodnout jinak. Pokud již právní mocí rozhodnutí došlo k zániku spoluvlastnictví, může těžko dojít k jeho další modifikaci dohodou spoluvlastníků. V případě vymezeném citovanou judikaturou, tj. jde-li o rozdělení pozemku a k rozhodnutí soudu je přiložen geometrický plán, je ale tento závěr zcela namístě, neboť jsou již splněny všechny podmínky pro vklad práva do katastru nemovitostí, kdy katastrální úřad bude pak zkoumat jen to, zda rozhodnutí soudu splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru a zda je toto rozhodnutí závazné i pro osoby,

¹¹² Srov. k tomu shora pasáž o dohodě o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.

¹¹³ Rozsudek NS ze dne 23. září 2010, sp. zn. 21 Cdo 2145/2009.

¹¹⁴ Rozsudek NS ze dne 23. listopadu 2010, sp. zn. 22 Cdo 1825/2008.

v jejichž prospěch je právo v katastru dosud zapsáno.¹¹⁵ Obě tyto podmínky budou nepochybně splněny.

Zákon také dává soudu možnost, aby při rozdělení společné věci zřídil služebnost nebo jiné věcné právo, vyžaduje-li to řádné užívání nově vzniklé věci bývalým spoluvlastníkem (§ 1145 ObčZ). Z důvodové zprávy vyplývá, že jiným věcným právem by mohlo být například právo stavby ve smyslu § 1240 a násl. ObčZ.

4.3.2.1 Ochrana třetích osob při rozdělení společné věci

Občanský zákoník upravuje v § 1150 a násl. otázku ochrany třetích osob při rozdělení společné věci. Použitím nadpisu zákonodárce vyjadřuje, že se jedná o ucelenou úpravu, která se týká všech případů rozdělení společné věci. Jinými slovy řečeno, dopadá tato úprava jak na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví dohodou, tak na rozhodnutí soudu. Výchozí úvahu formuluje důvodová zpráva tak, že zrušení spoluvlastnictví nemůže mít za následek újmu osoby na spoluvlastnictví nezúčastněné. Úvodní ustanovení § 1150 ObčZ lze označit za obecné, týkající se všech věcných práv třetích osob, na něž pak dále navazují speciální ustanovení ve vztahu k věcným břemenům (§ 1151, § 1152) a služebnostem¹¹⁶ (§ 1153).

Rozdělení společné věci není na újmu osobě, která má věcné právo ke společné věci (§ 1150 ObčZ). Typickým příkladem bude zástavní právo váznoucí na rozdělovaném pozemku. Pak ve smyslu § 1351 ObčZ zatíží zástavní právo všechny nově vzniklé pozemky. Prvorepubliková judikatura dovozovala, že „byla-li nemovitost, na níž jest vtěleno právo zástavní za pohledávku, po té rozdělena na několik ideálních podílů, vzniká právní poměr podobný simultánnímu právu zástavnímu; hypotekární věřitel může žádati zaplacení celé pohledávky z každého podílu, ale může také kterýkoliv spoluvlastnický podíl ze zástavního závazku propustiti.“¹¹⁷ Vznikne tedy vespolečné zástavní právo ve smyslu § 1345 ObčZ. Zástavní věřitel se pak bude moci uspokojit z kteréhokoliv nově vzniklého pozemku, anebo ze všech. Předchozí právní úprava obsahovala obdobné pravidlo s tím rozdílem, že nehovořila pouze o věcných právech, na druhé straně

¹¹⁵ Srov. § 17 odst. 4 KatZ ve spojení s § 17 odst. 2 KatZ.

¹¹⁶ Občanský zákoník dělí věcná břemena na služebnosti (§ 1257 a násl. ObčZ) a reálná břemena (§ 1303 a násl. ObčZ).

¹¹⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 19. září 1935, sp. zn. R II 411/35 (Vážný 14549).

ale akcentovala jen nemovitosti.¹¹⁸ Autor však v tomto ohledu zastává názor, že se v zásadě nejedná o žádnou větší změnu, která by měla dělat v praxi problémy. Věcná práva jsou totiž „*neoddělitelně spjata s věcí (hovoří se též o tom, že věcná práva na věci lpí)*. To znamená, že spolu s věcí přecházejí na jejího nabyvatele (srov. např. prodej věci zatížené zástavním právem).“¹¹⁹ Z formulace občanského zákoníku z roku 1964 o právech na nemovitosti váznoucích lze dovodit, že se bude jednat zásadně o práva věcná. Stejně tak pravidlo občanského zákoníku z roku 2012, podle něhož rozdělení není na újmu osobě, která má věcné právo ke společné věci, nabyde na významu nejvíce u věcí nemovitých.

Speciálně se občanský zákoník věnuje věcným břemenům. V ustanovení § 1151 stanoví, že při rozdělení panující věci trvá věcné břemeno pro všechny díly zpravidla nadále, nesmí však být rozšířeno, ani se stát obtížnějším. Prospívá-li věcné břemeno jen některým dílům, zanikne vzhledem k dílům ostatním. Starší judikatura v podstatě obdobně ve vztahu ke služebnostem uváděla, že „*při fysickém rozdělení panujícího pozemku zůstává každá oddělená část pozemku oprávněnou k výkonu služebnosti, pokud rozdělením nenastalo nadměrné zatížení služebného statku, s nímž strany, zřizující služebnost, počítati nemohly nebo podle smluvního úmyslu nepočítaly*.“¹²⁰ Na to pak navazuje § 1152 ObčZ zabývající se rozdělením věci zatížené. Jestliže se rozdělí zatížená věc a zároveň bude věcné břemeno postihovat jen některý díl, pak vůči ostatním dílům věcné břemeno *ex lege* zanikne.

Zcela speciálně řeší občanský zákoník situaci, kdy právo ze služebnosti nebo jiné zatížení poskytuje právo k plodům nebo užitkům. Pak je možné navrhnout, aby vykonávání takového práva upravil soud. Aktivně legitimována k podání návrhu je každá z oprávněných osob, pokud se dělí věc panující (§ 1153 odst. 1 písm. a) ObčZ) a každá z obtížených osob, pokud se dělí věc obtížená (§ 1153 odst. 1 písm. b) ObčZ). Soud na základě takového návrhu upraví vykonávání s ohledem na povahu a účel zatížení

¹¹⁸ Občanský zákoník z roku 1964 v § 142 odst. 3 větě druhé stanovil, že zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nemůže být na újmu osobám, kterým přísluší práva na nemovitosti váznoucí.

¹¹⁹ ŠVESTKA, J. Věcná práva. In: DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. 2015, s. 20.

¹²⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 15. února 1930, sp. zn. Rv II 314/29 (Vážný 9657).

a na hospodářské zvláštnosti jednotlivých dílů, veden přitom cílem, aby výsledek odpovídal zásadám slušnosti a aby se zatížení nezvětšilo (§ 1153 odst. 2 ObčZ).

4.3.3 Příkazání věci

Ustanovení § 1147 ObčZ ve větě první normuje, že není-li rozdělení společné věci dobře možné, přikáže ji soud za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Druhým v řadě způsobů, pro něž soud zkoumá splnění podmínek, je tedy příkazání věci do vlastnictví jednomu spoluvlastníku nebo do spoluvlastnictví více spoluvlastníkům. Striktně podle textu zákona by soud k tomuto způsobu vypořádání měl přistoupit jen tehdy, pokud nebude rozdělení věci možné. Jestliže tedy bude rozdělení věci možné, avšak spoluvlastníci jako účastníci řízení dělení odmítnou, například proto, že pro žádného z nich nemá užívání části věci žádný smysl, pak by i tak měl soud vycházet ze zákona věc při absenci dalších překážek rozdělit. Autor je však toho názoru, že tento striktní postup by v konkrétních případech nemusel být zcela namístě. Jestliže bylo shora dovozeno, že ustanovení § 1142 ObčZ se vztahuje i na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozhodnutím soudu, pak lze uvažovat tím směrem, že pokud pro žádného spoluvlastníka nebude mít význam využívat jen část věci, mohlo by to vést k závěru o účelnosti využití věci pouze jako celku, a tudíž k její nedělitelnosti ve smyslu § 1142 ObčZ. Tato úvaha naráží na to, že smyslem § 1142 odst. 1 ObčZ je zjevně vyloučit rozdělení věci tam, kde je účelové určení dáno objektivními hledisky. Například u zemědělské usedlosti, která by sice v současné době mohla být stavebně technicky rozdělitelná, může její rozdělení objektivně vylučovat právě její účelové určení. Subjektivní hledisko vůle spoluvlastníků zřejmě zákonodárce při formulaci ustanovení § 1142 odst. 1 ObčZ primárně na mysli neměl. Přesto se však autor domnívá, že v konkrétním odůvodněném případě by mělo mít své místo a mohlo by vést k příkazání věci či jejímu prodeji, byť by věc byla reálně dělitelná. Soudy ale toto musí hodnotit případ od případu a zjevně se zabývat i zdůvodněním spoluvlastníků, proč pro ně využití jen části věci není smysluplné.

Problematika příkazání věci je protkána bohatou judikaturou k občanskému zákoníku z roku 1964. S ohledem na podobnost a stejný smysl právní úpravy obou civilních kodexů se autor domnívá, že převážná část judikatury bude použitelná

i nadále.¹²¹ Nejvyšší soud vyslovil názor, že soud může ponechat spoluvlastníkům v podílovém spoluvlastnictví pouze část pozemku po jeho oddělení (přikázat jim ho do podílového spoluvlastnictví).¹²² Jestliže má být věc nebo její část některým spoluvlastníkům přikázána opět do spoluvlastnictví, pak logicky musí být stanoveny nové spoluvlastnické podíly, respektive jejich velikost.¹²³ Nejvyšší soud také v minulosti dovodil, že „*velikost spoluvlastnického podílu představuje kritérium, k němuž je nutno vedle hlediska účelného využití věci přihlédnout při úvaze o přikázání věci některému ze spoluvlastníků; nejedná se o parametr určující toliko výši vypořádacího podílu při přikázání věci některému ze spoluvlastníků nebo velikost nově vzniklých částí původně společných nemovitostí při rozdělení věci.*“¹²⁴ Zjevně přitom vycházel z formulace ustanovení § 142 odst. 1 ObčZ 1964 věty druhé, podle níž měl soud při vypořádání přihlédnout k velikosti podílů. Současný občanský zákoník toto kritérium neobsahuje a je proto otázkou, jestli by soud měl velikost podílů zohledňovat při rozhodnutí o tom, komu věci přikáže do spoluvlastnictví. Podle názoru autora by nerespektování shora uvedeného rozhodnutí mohlo vést k tomu, že například spoluvlastník s marginálním podílem by měl stejné šance na přikázání věci do vlastnictví jako spoluvlastník s podílem naprosto většinovým. To podle autora není žádoucí stav a citovaná judikatura se zdá být použitelná i nadále. Na druhé straně neuvedení kritéria velikosti spoluvlastnického podílu přímo v textu zákona naznačuje, že může existovat možnost přikázat věc do vlastnictví i menšinovému spoluvlastníku.

Dále judikatura formuluje řadu hledisek rozhodných pro přikázání věci do vlastnictví. Namísto je však jako první uvést hledisko základní, které vyplývá přímo ze zákona, a to souhlas spoluvlastníka, kterému má být věc přikázána. Tato podmínka a contrario vyplývá z věty druhé § 1147 ObčZ, podle níž má soud přistoupit k prodeji věci tehdy, nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků. Je tak jasné, že aby soud mohl věc některému ze spoluvlastníků přikázat do vlastnictví, musí s tím tento souhlasit.

¹²¹ V zásadě obdobně jako současný občanský zákoník stanovilo ustanovení § 142 odst. 1 ObčZ 1964, že není-li rozdělení věci dobře možné, přikáže soud věc za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům; přihlédne přitom k tomu, aby věc mohla být účelně využita.

¹²² Rozsudek NS ze dne 7. června 2005, sp. zn. 22 Cdo 2119/2004.

¹²³ Rozsudek NS ze dne 1. února 2001, sp. zn. 22 Cdo 2884/99.

¹²⁴ Usnesení NS ze dne 24. listopadu 2009, sp. zn. 22 Cdo 1249/2008.

Významným hlediskem je solventnost spoluvlastníka, kterému má být věc přikázána. Ze zákonného požadavku přikázání věci do vlastnictví za náhradu se dovozuje, že je možné věc přikázat jen tomu ze spoluvlastníků, který prokáže, že je schopen náhradu zaplatit.¹²⁵ Schopnost a včasnost zaplacení přiměřené náhrady může být při rovnosti ostatních kritérií tím pomyslným jazýčkem na vahách, který převáží úspěch ve sporu, zejména za situace, kdy má o věc zájem více spoluvlastníků, na stranu spoluvlastníka, který je schopen náhradu včas zaplatit.¹²⁶ Závěr o solventnosti spoluvlastníka musí mít oporu v provedených důkazech. Není-li tomu tak, nevyhovuje výsledek řízení kritériím spravedlivého procesu dle čl. 36 Listiny základních práv a svobod.¹²⁷

Poměrně záhy po nabytí účinnosti současného občanského zákoníku již Nejvyšší soud přijal dvě rozhodnutí, ve kterých se věnoval kritériu výše nabídnuté náhrady z pohledu jeho vlivu na to, komu věc přikázat do vlastnictví. V prvním z nich vysvětlil, že „i když podílový spoluvlastník nabídne vyšší náhradu, než jaká by odpovídala náhradě podle výše spoluvlastnického podílu z obvyklé ceny společné věci, neznamená to, že by absolutní výše takové náhrady byla rozhodujícím kritériem při úvaze o tom, komu bude věc přikázána do vlastnictví; i výši nabídnuté náhrady je třeba posuzovat ve vzájemné souvislosti s dalšími v úvahu přicházejícími kritérii.“¹²⁸ O pouhé čtyři dny později pak ještě v jiném rozhodnutí doplnil, že „při přikázání společné věci v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví jednomu ze spoluvlastníků je výše navržené náhrady přesahující obvyklou cenu spoluvlastnického podílu jen jedním z kritérií, které musí soud zvážit při úvaze o tom, komu společnou věc přikáže, a proto soud není v zásadě povinen přikázat společnou věc za náhradu tomu ze spoluvlastníků, který navrhne nejvyšší částku jako základ přiměřené náhrady.“¹²⁹ Dle přesvědčení autora se správně ponechává prostor pro to, aby na jedné straně měli účastníci řízení možnost sdělit soudu, na kolik si věc cení a kolik jsou schopni na náhradě vyplatit, a na straně druhé prostor pro zhodnocení dalších hledisek, které mohou být relevantní. Jednoduchým příkladem může být spor dvou v zásadě stejně solventních akciových společností, z nichž jedna ohodnotí společnou nemovitost částkou pět miliónů korun a druhá částkou čtyři a půl miliónu korun. Odhadní

¹²⁵ Rozsudek NS ze dne 29. července 2003, sp. zn. 22 Cdo 1346/2002.

¹²⁶ Usnesení NS ze dne 21. března 2006, sp. zn. 22 Cdo 1604/2005.

¹²⁷ Nález ÚS ze dne 2. února 2005, sp. zn. II. ÚS 494/03.

¹²⁸ Usnesení NS ze dne 16. října 2016, sp. zn. 22 Cdo 2024/2016.

¹²⁹ Rozsudek NS ze dne 20. října 2016, sp. zn. 22 Cdo 1114/2016.

cena přitom může být i nižší, například tři a půl miliónu korun. Při jinak rovnocenných kritériích může být vyšší nabídnutá cena dle přesvědčení autora v takovém případě rozhodující pro přikázání věci danému spoluvlastníku. Naproti tomu lze uvažovat příklad, kdy proti akciové společnosti bude stát matka se dvěma dětmi, která bude nabízet odhadní cenu tři a půl miliónu, přičemž také prokáže, že je schopna, například z dědictví po manželovi, tuto částku zaplatit, a navíc bude argumentovat tím, že v nemovitosti uspokojuje svou bytovou potřebu nejen ona, ale i její děti, že využívá nemovitost k podnikání apod. V takovém případě je možné, aby soud vzal do úvahy i jiné okolnosti než jen nabízenou cenu a věc přikázal do vlastnictví oné matce nabízející nižší částku. Na druhé straně by se ale mohlo stát, že akciová společnost nabídne sedm miliónů korun s tím, že prokáže, že hodlá nemovitost účelně využívat. Pak zase není v konkrétním případě vyloučeno, že tato cena již převáží nad zájmem matky uspokojující v nemovitosti bytovou potřebu a že nemovitost bude přikázána do vlastnictví akciové společnosti, například s odůvodněním, že za dané situace je třeba dát přednost účelnému využití věci s tím, že matka si za vyplacenou náhradu ve výši tři a půl miliónu korun, která se vlastně rovná obvyklé ceně vypořádávané nemovitosti, může pohodlně zajistit jiné bydlení. Je tedy vidět, že i Nejvyšší soud ponechává, dle přesvědčení autora správně, nižším soudům prostor pro zvážení všech relevantních okolností. Na druhé straně na ně však klade břímě odpovědnosti za velmi pečlivé odůvodnění všech relevantních hledisek.

Při stanovení výše náhrady při přikázání nemovitosti do vlastnictví se přihlíží zejména k cenám, za které by byly v obdobném čase v souladu s nabídkou a poptávkou prodány obdobné nemovitosti. U spoluvlastnických podílů o velikosti ideální jedné poloviny odpovídá výši náhrady polovina obvyklé ceny nemovitosti.¹³⁰ Stejný závěr vyplývá také z § 492 odst. 1 ObčZ, podle něhož hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem. Z časového hlediska je pak pro určení výše náhrady rozhodující cena věci v době jejího vypořádání.¹³¹

Ze shora uvedeného je vidět, že pro tento způsob vypořádání spoluvlastnictví jsou určující závěry soudní judikatury. Jde o logický důsledek toho, že přikázání věci

¹³⁰ Rozsudek NS ze dne 27. května 2002, sp. zn. 22 Cdo 885/2001.

¹³¹ Rozsudek NS ze dne 28. července 2005, sp. zn. 22 Cdo 1927/2004.

do vlastnictví je v občanském zákoníku upraveno jednou větou a stejně tomu bylo i v poměrech občanského zákoníku z roku 1964. Autor se domnívá, že judikatura se již velmi dobře s danou problematikou popasovala. Z tohoto důvodu by autor ani de lege ferenda neuvažoval o doplnění zákona například o další hlediska pro přikázání věci apod.

Závěrem k této pasáži je pro úplnost třeba připomenout, že spoluvlastnictví v tomto případě zaniká dnem právní moci rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.¹³²

4.3.4 Prodej věci

Ustanovení § 1147 ObčZ ve větě druhé stanoví, že nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud prodej věci ve veřejné dražbě. Z textu zákona je zjevné, že věc půjde do veřejné dražby v první řadě tehdy, jestliže žádný ze spoluvlastníků neprojeví vůli věc nabýt do vlastnictví. K tomu však ještě přistupuje druhý možný případ, a sice nesolventnost spoluvlastníků, což ostatně vyplývá z toho, co bylo uvedeno shora v pasáži o přikázání věci do vlastnictví. Krajský soud v Ostravě v rozsudku sp. zn. 11 Co 698/2014 ze dne 8. dubna 2014 uvedené vyjádřil tak, že *„podmínka pro vypořádání spoluvlastnictví prodejem věci ve veřejné dražbě podle § 1147, věty druhé, o. z. je splněna i tehdy, má-li podílový spoluvlastník sice zájem získat věc do svého výlučného vlastnictví, ale nemá finanční prostředky k zaplacení vypořádacího podílu.“* K obdobným závěrům dospěla i dřívější judikatura¹³³.

Předchozí právní úprava stanovila, že nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud její prodej a výtěžek rozdělí podle podílů.¹³⁴ V této souvislosti není jasné, proč zákonodárce v ustanovení § 1147 rezignoval na výslovnou úpravu rozdělení výtěžku podle podílů. Autor je přesvědčen o tom, že nelze učinit jiný závěr, než že i nadále se výtěžek bude rozdělovat podle velikosti podílů. Těžko totiž hledat jiné způsobilé kritérium pro rozdělení výtěžku dražby. Ačkoliv je tedy ze samotné podstaty jasné, že princip rozdělení podílů podle výtěžku zůstává zachován, nebylo podle názoru autora namístě jej v zákoně vynechat. Důvodem je skutečnost, že uvedením tohoto principu by se občanský zákoník více „přiblížil občanům“, neboť za současného stavu nemusí být

¹³² Rozsudek NS ze dne 23. září 2010, sp. zn. 21 Cdo 2145/2009.

¹³³ Rozsudek NS ze dne 30. října 2008, sp. zn. 22 Cdo 1305/2007.

¹³⁴ § 142 odst. 1 ObčZ 1964.

laikům jasné, jak se má výtěžek rozdělovat. Navíc i soud může být výslovnou právní úpravou naveden k tomu, aby jeho rozhodnutí, tedy exekuční titul, bylo materiálně vykonatelné, k čemuž je podle názoru autora nutné uvést, podle jakého klíče se bude výtěžek rozdělovat.

Další otázkou je, jaké druhy dražby je možné zařadit pod pojem veřejné dražby ve smyslu § 1147 ObčZ. Význam této otázky vyplývá z toho, že občanský zákoník na jiných místech rozlišuje pojem veřejné dražby a dražby při výkonu rozhodnutí.¹³⁵ Při hledání odpovědi je třeba se odrazit od toho, že existuje rozsudek soudu, kterým je nařízena dražba. Pak je jistě možné, že již všichni spoluvlastníci, tedy například i ti, kteří byli proti zrušení spoluvlastnictví, uznají, že nemá smysl dále věc protahovat a zvyšovat náklady a všichni spoluvlastníci půjdou svolně cestou dobrovolné dražby ve smyslu zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.¹³⁶ Dobrovolná dražba dle zákona o veřejných dražbách je tedy jednou možnou cestou. Má-li však být rozsudek o zrušení spoluvlastnictví vykonatelný, je nezbytné, aby měl spoluvlastník možnost se domoci prodeje i proti vůli druhého spoluvlastníka. Proto bude podle názoru autora použitelná starší judikatura, podle níž *„předpokladem pro zahájení řízení o prodej nemovitosti po zrušení podílového spoluvlastnictví je nařízení výkonu rozhodnutí soudem. Výkon lze nařídit jen na návrh některého ze spoluvlastníků.“*¹³⁷ Další možnou cestou je tedy dražba soudní, u níž je třeba mít na paměti, že *„soudní dražba v rámci vykonávacího řízení je upravena svébytně a samostatně v občanském soudním řádu, protože jde o soudní řízení, v němž je nutno zohlednit též práva třetích osob a vypořádat je s konečnou platností. Zákon o veřejných dražbách se zde nepoužije.“*¹³⁸ Veřejnou dražbu (či snad jen dražbu?), uloženou výrokem pravomocného a vykonatelného rozsudku soudu o nařízení dražby, zřejmě nelze realizovat jinak než výkonem rozhodnutí (který není veřejnou dražbou dle zák. č. 26/2000 Sb., kdy tento právní předpis zde evidentně aplikovat nelze), který lze zahájit jen na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka. Návrh podléhá zpoplatnění dle zákona

¹³⁵ V ustanovení § 1113 ObčZ je stanoveno, že ustanovení § 1110 až 1112 ObčZ se nepoužijí, pokud se jedná o investiční nástroj, cenný papír nebo listinu vystavené na doručitele nebo o věci nabyté ve veřejné dražbě, v dražbě při výkonu rozhodnutí nebo při provádění exekuce prodejem movitých věcí nebo o věci nabyté při obchodu na komoditní burze.

¹³⁶ Podle § 17 odst. 1 VeřDr se dobrovolnou dražbou rozumí dražba prováděná na návrh vlastníka. Návrh může podat i více osob, a to i tehdy, nejsou-li spoluvlastníky předmětu dražby.

¹³⁷ Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 6. července 1966, sp. zn. 11 Co 330/66.

¹³⁸ WINTEROVÁ, A., MACKOVÁ, A. a kol. *Civilní právo procesní. Část druhá: Řízení vykonávací, řízení insolvenční*. 2015, s. 121.

o soudních poplatcích [položka 21 písm. e) sazebníku poplatků zák. č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích]. Soud postupuje způsobem upraveným zejména v § 348 a 349 o. s. ř. - pak ovšem jde o výkon rozhodnutí, nikoliv o veřejnou dražbu, což platí i v případech, kdy soud rozhodne o tom, že se dražby budou účastnit jen spoluvlastníci.¹³⁹ Dražba nedobrovolná ve smyslu § 36 a násl. VeřDr tak nebude možná. Uvedené však nic nemění na tom, že pokud se spoluvlastníci na veřejné dobrovolné dražbě dohodnou, budou ji moci využít.

Namístež je také uvažovat o tom, jestli mohou spoluvlastníci věc prodat z volné ruky v situaci, kdy je rozhodnutím soudu nařízena dražba. Zuklínová¹⁴⁰ uvádí, že nikoliv. Králík¹⁴¹ naproti tomu dovozuje, že to možné je, neboť věc je v případě vypořádání prodejem ve spoluvlastnictví do doby, než k prodeji skutečně dojde. Vzhledem ke shora dovozenému závěru, že i po právní moci rozhodnutí soudu se lze na vypořádání v některých případech dohodnout jinak, se autor přiklání k názoru Králíka a domnívá se, že dohodě spoluvlastníků o prodeji z volné ruky nic nebrání, byť již existuje vykonatelné rozhodnutí posílající věc do dražby. Spoluvlastníkům je pak ale radno doporučit, aby v takových případech uzavřeli mezi sebou písemnou dohodu o tom, že věc prodají z volné ruky.

Ustanovení § 1147 ObčZ věta druhá, část věty za středníkem, stanoví, že v odůvodněném případě může soud rozhodnout, že věc bude dražena jen mezi spoluvlastníky. Toto pravidlo je na první pohled nelogické, neboť podle stejného ustanovení je podmínkou dražby situace, kdy věc nechce žádný ze spoluvlastníků. Ze shora uvedeného vyplývá, že druhým případem, kdy soud pošle věc do dražby, je situace, kdy spoluvlastníci věc sice chtějí, ale nemají prostředky na zaplacení přiměřené náhrady. Pouze v těchto dvou případech tedy soud může podle zákona nařídít prodej věci ve veřejné dražbě. Otázkou tedy je, zda vůbec může být někdy odůvodnitelné, aby dražili jen spoluvlastníci, když podmínkou samotné dražby je, že spoluvlastníci věc nechtějí nebo nemají dostatečné prostředky.

¹³⁹ VYCHOPENŠ, M. Komentář k § 1147. In: ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. (§ 976 až 1474)*. 2014, s. 405.

¹⁴⁰ ZUKLÍNOVÁ, M. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. – Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura*. 2013, s. 90.

¹⁴¹ KRÁLÍK, M. Komentář k § 1147. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 2013, s. 618.

Podle Králíka „provedení dražby pouze za účasti spoluvlastníků odráželo tu etapu příprav ObčZ, kdy se neuvažovalo o tom, že způsobem vypořádání bude i přikázání věci některému ze spoluvlastníků. Dražební prodej pouze za účasti spoluvlastníků není evropským právním řádům zcela cizí (např. Lichtenštejnsko), nicméně v přijaté podobě je fakticky nerealizovatelný.“¹⁴² Této úvaze odpovídá i text důvodové zprávy, která uvádí, že je-li zřejmé, že by reálným rozdělením hodnota věci skutečně utrpěla, rozhodne soud o její dražbě a rovněž, zda půjde o dražbu veřejnou, či zúčastní-li se jí jen spoluvlastníci. Rozhodne-li soud o prodeji věci v dražbě, může zároveň rozhodnout, že se dražby zúčastní jen spoluvlastníci. Tento postup povede k tomu cíli, že cena věci dosažená v dražbě odrazí její tržní hodnotu a při vypořádání spoluvlastnictví nebude žádný ze spoluvlastníků poškozen. Důvodová zpráva tedy jaksí obchází způsob vypořádání spočívající v přikázání věci do vlastnictví. Zjevně tak původní koncepce byla taková, že soud bude mít pouze dvě možnosti vypořádání spoluvlastnictví, a sice za prvé rozdělení věci a za druhé prodej v dražbě za předpokladu, že by se rozdělením věci podstatně snížila její hodnota. Aby byla spoluvlastníkům zajištěna možnost věc získat, mělo být stanoveno, že soud může rozhodnout o tom, že se dražby budou účastnit pouze spoluvlastníci. Koncepci bez přikázání věci některému ze spoluvlastníků znal i Obecný zákoník občanský.¹⁴³ V průběhu příprav zákona se zjevně vrátila již z předchozího občanského zákoníku¹⁴⁴ známá koncepce zahrnující i přikázání věci, ale v ustanovení § 1147 ObčZ byla ponechána i část věty druhé za středníkem. Vystává tedy otázka, zda má zmíněné ustanovení reálný obsah a zda tedy může být v praxi použitelné. Z usnesení Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 22 Cdo 2208/2015 ze dne 3. srpna 2016 vyplývá, že soudy měly tendenci posílat věc do dražby v situaci, kdy spoluvlastníci o věc měli zájem, leč soud si nebyl jist, komu má věc přikázat. V uvedeném konkrétním případě pak soud prvního stupně neprováděl dokazování ke skutečnostem rozhodným pro přikázání věci, když dospěl k závěru, že nejobjektivnější a nejspravedlivější způsob

¹⁴² KRÁLÍK, M. Komentář k § 1143. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 2013, s. 619.

¹⁴³ § 843 OZO stanovil, že není-li možno společnou věc buď vůbec nebo bez značného znehodnocení rozdělit, budiž, a to i když jen jeden podílník to žádá, prodána soudní dražbou a stržený peníz rozdělen mezi podílíky.

¹⁴⁴ § 142 odst. 1 ObčZ 1964 stanovil, že nedojde-li k dohodě, zruší spoluvlastnictví a provede vypořádání na návrh některého spoluvlastníka soud. Přihlédne přitom k velikosti podílů a k účelnému využití věci. Není-li rozdělení věci dobře možné, přikáže soud věc za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům; přihlédne přitom k tomu, aby věc mohla být účelně využita. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud její prodej a výtěžek rozdělí podle podílů.

vypořádání zrušeného spoluvlastnictví je v dané věci nařízení dražby nemovité věci jen za účasti spoluvlastníků. Tuto úvahu pak odmítl odvolací soud s tím, že nařízení dražby přichází do úvahy až tam, kde společnou věc žádný ze spoluvlastníků nechce, přičemž takové zjištění nebylo v daném případě učiněno. S tím se ztotožnil i Nejvyšší soud ve shora citovaném rozhodnutí, kde také uzavřel, že „*nařízení dražby společné věci jen mezi spoluvlastníky pak není zvláštním způsobem vypořádání spoluvlastnictví, kterým by mohlo dojít k obejití zákonné posloupnosti, nýbrž toliko způsobem nařízeného prodeje společné věci v dražbě, kdy namísto veřejné dražby soud nařídí dražbu jen mezi spoluvlastníky.*“¹⁴⁵ Z toho jasně vyplývá, že i pro dražbu jen mezi spoluvlastníky musí být splněna základní podmínka spočívající v tom, že žádný ze spoluvlastníků věc nechce nebo nemá peníze na vyplacení. Tento závěr je dle přesvědčení autora správný a také jediný možný, neboť úkolem judikatury je zákon vykládat a dotvářet, nikoli měnit jeho smysl, jak se stalo ve shora uvedeném příkladu u prvostupňového soudu.

Jestliže bylo tedy již i judikaturou postaveno na jisto, za jakých podmínek lze dražbu nařídít, pak stále není zodpovězena otázka, zda si lze představit hypotetickou situaci, v níž by za současného znění zákona měla být nařízena dražba jen mezi spoluvlastníky. Příkladem by mohla být situace, kdy spoluvlastníci věc chtějí, ale vzhledem k očekávané délce soudního řízení jaksi pro forma uvedou, že věc nechťejí, a požádají soud, aby nařídil dražbu jen mezi nimi.¹⁴⁶ Je ale zjevné, že na takovou situaci, která je opět v podstatě obcházením zákona, nemůže zákon a priority cílit. Je tak podle názoru autora třeba uzavřít, že ustanovení § 1147 ObčZ věta druhá, část věty za středníkem, je v zásadě nepoužitelné, a to proto, že podmínkou dražby je, že spoluvlastníci věc nechťejí nebo nemají dostatek prostředků. Za takové situace by nařízení dražby jen mezi spoluvlastníky bylo zcela nelogické. De lege ferenda by proto dle názoru autora bylo namíste předmětnou část § 1147 ObčZ vypustit, a to i proto, že jak vyplývá z uvedeného příkladu, tak v praxi toto ustanovení vedlo jen k prodloužení konkrétního případu, aniž by reálně přispělo ke spravedlivému vypořádání podílového spoluvlastnictví.

¹⁴⁵ Usnesení NS ze dne 3. srpna 2016, sp. zn. 22 Cdo 2208/2015.

¹⁴⁶ KRÁLÍK, M. Vybrané otázky přechodných ustanovení a likvidace spoluvlastnického vztahu z pohledu aktuální rozhodovací praxe NS (přednáška). 12. září 2017.

4.4 Oddělení ze spoluvlastnictví

Občanský zákoník zavedl zcela nový institut oddělení ze spoluvlastnictví. V § 1140 odst. 2 ObčZ se stanoví, že každý ze spoluvlastníků může kdykoli žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit. Z kritického úhlu pohledu nazírá autor na skutečnost, že se jedná o jedinou větu, která v občanském zákoníku upravuje oddělení ze spoluvlastnictví.¹⁴⁷ Vzhledem k tomu, že se jedná o institut českému právnímu prostředí dosud neznámý, by autor očekával, že zákonodárce přesně vymezí, co má nový institut přinést, jaké jsou podmínky či překážky jeho použitelnosti apod. Ke škodě věci se tak nestalo.

Zcela logickou první otázkou je použitelnost ustanovení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví pro institut oddělení ze spoluvlastnictví. Zákon u oddělení ze spoluvlastnictví neobsahuje žádný obecný odkaz na úpravu zrušení a vypořádání. Naopak obsahuje jen dílčí odkaz u odkladu zrušení spoluvlastnictví.¹⁴⁸ Z toho lze dovozovat, že úprava zrušení a vypořádání spoluvlastnictví není bez dalšího použitelná pro oddělení ze spoluvlastnictví. Z povahy věci ale podle názoru autora plyne, že některá ustanovení použitelná jsou. Zcela jistě půjde o § 1144 odst. 2 ObčZ o vyrovnání rozdílu v penězích při nemožnosti rozdělení věci na díly odpovídající přesně podílům spoluvlastníků. Na překážku oddělení ze spoluvlastnictví by totiž neměla být skutečnost, že nelze oddělit část, která přesně odpovídá podílu daného spoluvlastníka, vyrovná-li se rozdíl v penězích. Dále musí být použitelná ustanovení o překážkách rozdělení věci. Opačný závěr by totiž vedl k tomu, že by se soud v řízení o oddělení ze spoluvlastnictví omezil pouze na posouzení fyzické možnosti věc rozdělit, aniž přitom řešil otázku podstatného snížení její hodnoty, účelného využití apod. Takový závěr by nebylo možné akceptovat.

Podstatou institutu oddělení ze spoluvlastnictví má zjevně být změna v okruhu spoluvlastníků za současného zachování spoluvlastnictví ostatních, oproti zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, které má za cíl likvidaci spoluvlastnického vztahu.¹⁴⁹

¹⁴⁷ Nepočítaje v to ustanovení, která s oddělením ze spoluvlastnictví počítají v souvislosti s jinými instituty, než je oddělení samo, jako je například § 1157 ObčZ nebo § 1165 ObčZ.

¹⁴⁸ § 1157 ObčZ.

¹⁴⁹ KRÁLÍK, M. Komentář k § 1140. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 2013, s. 548.

Z judikatury Nejvyššího soudu vyplývá, že v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví může být určitá část předmětu spoluvlastnictví přikázána spoluvlastníkům do podílového spoluvlastnictví (ponechána jim ve spoluvlastnictví).¹⁵⁰ Zcela evidentně je tedy možné i to, aby věc byla rozdělena tak, že část připadne jednomu ze spoluvlastníků a aby zbylá část připadla do spoluvlastnictví ostatních. V řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví tak lze dosáhnout stejného výsledku jako v řízení o oddělení ze spoluvlastnictví. Vyvstává proto otázka, zda institut oddělení ze spoluvlastnictví přináší něco, čeho není možné dosáhnout v řízení o zrušení a vypořádání nebo zda má jinou výhodu oproti zrušení a vypořádání.

Klíčovou otázkou v řízení o oddělení ze spoluvlastnictví bude dělitelnost věci. Jestliže soud v řízení o oddělení ze spoluvlastnictví dospěje k závěru, že věc není dělitelná, pak by měl žalobu zamítnout.¹⁵¹ U zrušení a vypořádání naopak závěr o nedělitelnosti věci vede k pokračování k dalšímu možnému způsobu vypořádání, a sice k přikázání věci do vlastnictví. Z praktického úhlu pohledu se žaloba na oddělení ze spoluvlastnictví jeví jako více riziková než žaloba na zrušení a vypořádání, neboť nesprávná úvaha žalobce o dělitelnosti věci povede k zamítnutí žaloby a s tím spojené povinnosti hradit druhé straně náklady řízení. Při uvědomění si tohoto aspektu je autor toho názoru, že v praxi bude naprostá většina spoluvlastníků uvažovat pragmaticky a podávat žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, nikoliv na oddělení. Jedinou motivaci pro podání žaloby na oddělení ze spoluvlastnictví lze vidět v tom, že by spoluvlastník usiloval jen a pouze o oddělení se s určitou částí věci a pro případ, že je věc nedělitelná, by již dopředu počítal se zamítnutím žaloby.¹⁵² Bral by tak vlastně ohled na ostatní spoluvlastníky, případně i sám na sebe v tom, že by a priori říkal, že pro případ nedělitelnosti věci nechce ve sporu dále pokračovat a nesl by riziko případných nákladů řízení. Toto by mohl být určitý přínos institutu oddělení ze spoluvlastnictví. I zde však lze podle názoru autora dosáhnout téhož v řízení o zrušení a vypořádání. Při uvědomění si, jak probíhá řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, zejména posloupnosti, v jaké soud zkoumá jednotlivé možnosti vypořádání (rozdělení věci, přikázání

¹⁵⁰ Rozsudek NS ze dne 7. června 2005, sp. zn. 22 Cdo 2119/2004.

¹⁵¹ Pokud by účastník upozoroval záměr soudu žalobu zamítnout, mohl by se pokusit zamítnutí zvrátit změnou žaloby, kde by se domáhal zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Takový návrh by ve smyslu § 95 odst. 2 OSŘ podléhal připuštění ze strany soudu.

¹⁵² KRÁLÍK, M. Vybrané otázky přechodných ustanovení a likvidace spoluvlastnického vztahu z pohledu aktuální rozhodovací praxe NS (přednáška). 12. září 2017.

do vlastnictví, prodej), lze dospět k závěru, že žalobce téměř vždy v průběhu řízení pochopí, jaký je závěr soudu o dělitelnosti či nedělitelnosti věci. Jestliže dospěje soud k závěru, že věc není dělitelná, pak má žalobce možnost vzít žalobu zpět, nést náklady řízení a dosáhnout tak téhož jako při neúspěšné žalobě na oddělení ze spoluvlastnictví. Pravdou je, že to v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví od spoluvlastníka vyžaduje o trochu větší aktivitu. Na doplnění je třeba uvést, že pokud by skutečně k oddělení došlo, bylo by třeba u zachovaného spoluvlastnického vztahu přepočítat podíly zůstávajících spoluvlastníků. Stejně by tomu bylo i v případě zrušení a vypořádání, pokud by část věci byla přikázána do spoluvlastnictví těch, kteří by měli zájem ve spoluvlastnickém vztahu pokračovat.

Další rozdíly mezi oddělením ze spoluvlastnictví a jeho zrušením a vypořádáním lze nalézt jen těžko. V obou případech se bude dle přesvědčení autora jednat o sporné civilní řízení. Zákon České národní rady č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, upravuje soudní poplatek pouze v případě zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, a to v položce šest sazebníku soudních poplatků. O oddělení ze spoluvlastnictví zákon o soudních poplatcích mlčí. Lze se domnívat, že soudy by měly analogicky při stanovení soudního poplatku vycházet z položky šest sazebníku i v případě oddělení ze spoluvlastnictví. Rozdíl tedy nelze shledávat ani v soudním poplatku. Stejně, co bylo řečeno o soudním poplatku, platí i o odměně advokátů. Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), upravuje tarifní hodnotu taktéž pouze ve vztahu ke zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.¹⁵³ I zde se lze domnívat, že v řízení o oddělení ze spoluvlastnictví by měl být postup stejný a tarifní hodnota při oddělení ze spoluvlastnictví by měla být určována podle ustanovení upravujícího zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Podle názoru autora by bylo de lege ferenda vhodné oba zmíněné předpisy doplnit o výslovnou úpravu oddělení ze spoluvlastnictví, byť třeba jen doplněním do již existujících ustanovení o zrušení a vypořádání.

Rozdíl mezi oběma instituty bude samozřejmě v jiných žalobních návrzích. To však samo sebou vyplývá z podstaty věci a nejedná se o žádný přínos institutu oddělení ze spoluvlastnictví. Naopak se může podle názoru autora v praxi stát, že nebude

¹⁵³ § 8 odst. 5 AT.

z žaloby zřejmé, čeho se vlastně žalobce domáhá, zda oddělení ze spoluvlastnictví nebo jeho zrušení a vypořádání. Pak soudu nezbyde než žalobce vyzvat postupem podle § 43 OSŘ k doplnění žaloby. Následně bude probíhat komunikace mezi žalobcem a soudem o tom, co vlastně chtěl žalobce svou žalobou říci. Nakonec není vyloučeno, že bude probíhat řízení o oddělení ze spoluvlastnictví, aby se v něm následně zjistilo, že věc není dělitelná a žalobce se snažil žalobu změnit a postupovat dále cestou zrušení a vypořádání.

V obou řízeních také není soud vázán návrhy účastníků. U oddělení ze spoluvlastnictví není soud vázán představou účastníka o tom, jak by mělo oddělení vypadat, resp. s jakou konkrétní částí by se měl oddělit. V řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rovněž není vázán představou rozdělení věci a ani samotným návrhem způsobu vypořádání. Obojí vyplývá z ustanovení § 153 odst. 2 OSŘ. Ani v tomto ohledu tak žádný rozdíl není.

Ze shora uvedeného tedy vyplývá, že nový institut oddělení ze spoluvlastnictví, jakkoli se na první pohled může jevit jako užitečný, když nemá za cíl likvidaci spoluvlastnického vztahu, nenabízí téměř nic, čeho by se nedalo dosáhnout v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Jediným potenciálním přínosem může být situace, kdy by spoluvlastník s určitým ohledem na ostatní (případně i sebe) usiloval jen a pouze o oddělení se s určitou částí věci a pro případ, že je věc nedělitelná, by již dopředu počítal se zamítnutím žaloby. Toto je ale podle názoru autora naprosto nedostatečný důvod pro zavedení zcela nového institutu dosud pro české právní prostředí neznámého, a to ještě upraveného pouze jednou větou tak, že vlastně ani není na první pohled zřejmé, jaká ustanovení jsou pro tento institut použitelná a jaká nikoliv.

Shora uvedené úvahy autor prakticky ověřoval prostřednictvím žádostí o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, které byly podány pěti náhodně vybraným soudům České republiky. Autor se soudů dotazoval, kolik bylo od 1. ledna 2014 do dne podání žádosti u daného soudu podáno žalob na oddělení ze spoluvlastnictví a kolik bylo od 1. ledna 2014 do dne podání žádosti u daného soudu podáno žalob na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.¹⁵⁴ Výsledkem bylo zjištění, že u oslovených soudů bylo podáno celkem dvě stě čtyřicet

¹⁵⁴ Žádosti byly podávány v průběhu roku 2020.

žalob na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví a dvě žaloby na oddělení ze spoluvlastnictví. Z toho je zjevné, že institut oddělení ze spoluvlastnictví je praxi využíván naprosto minimálně.

S ohledem na všechny rozebrané aspekty institutu oddělení ze spoluvlastnictví dospívá autor k závěru, že by se občanský zákoník bez problémů bez tohoto institutu obešel a že tedy jeho zavedení nebylo zcela smysluplné. Nadto je zjevné, že ani praxe si tento institut neosvojila. Podobně jako autor uvažuje o použitelnosti oddělení ze spoluvlastnictví Králík¹⁵⁵.

4.5 Odklad zrušení spoluvlastnictví

V ustanoveních § 1154 až 1157 zavádí občanský zákoník nový institut odkladu zrušení spoluvlastnictví. Zjevně tímto částečně prolamuje princip zrušitelnosti spoluvlastnictví vyplývající z § 1140 odst. 1 ObčZ. Odložit zrušení spoluvlastnictví lze vzájemnou dohodou všech spoluvlastníků, pořízením pro případ smrti nebo rozhodnutím soudu. Ve smyslu ustanovení § 1157 ObčZ platí ustanovení o odkladu zrušení spoluvlastnictví obdobně i pro oddělení ze spoluvlastnictví.

4.5.1 Odklad zrušení spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků

V § 1154 odst. 1 ve větě první občanský zákoník stanoví, že ujednají-li si spoluvlastníci, že nebudou žádat zrušení spoluvlastnictví po určitou dobu, nejvýše však po dobu deseti let, nemůže tím být vyloučeno jakékoli jiné pozdější ujednání. Důvodová zpráva vysvětluje, že zásada zrušitelnosti spoluvlastnictví může být prolomena dohodou spoluvlastníků. Ani takovou dohodou nelze možnost zrušení spoluvlastnictví vyloučit jednou pro vždy a nelze se v dohodě ani vzdát práva v budoucnu takovou úmluvu opačnou dohodou zrušit. Jestliže si tedy spoluvlastníci v budoucnu věc rozmyslí, mohou bez dalšího dohodou odklad zrušit. Autor považuje za jednoznačné, že se nejedná o správu společné věci, o níž by mohlo být rozhodováno na základě principu majority, ať již jakékoliv. Je zcela nepochybné, že jak pro dohodu o odkladu zrušení

¹⁵⁵ KRÁLÍK, M. Komentář k § 1140. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 2013, s. 547-551 a KRÁLÍK, M. Vybrané otázky přechodných ustanovení a likvidace spoluvlastnického vztahu z pohledu z pohledu aktuální rozhodovací praxe NS (přednáška). 12. září 2017.

spoluvlastnictví, tak pro případnou dohodu o zrušení takového odkladu, je nezbytná souhlasná vůle všech spoluvlastníků, a to i těch s naprosto marginálními podíly.

Zákon jednoznačně vymezuje dobu deseti let jako maximálně přípustnou s tím, že pokud by byl odklad ujednán na dobu delší, považoval by se odklad za ujednaný právě na dobu deseti let. Literatura se shoduje v tom, že ujednání delší než maximálně přípustné doby nepovede k neplatnosti celého ujednání o odkladu zrušení spoluvlastnictví, nýbrž se stane pouze tolik, že bude odklad ujednán právě na deset let.¹⁵⁶ Stejný závěr je dle přesvědčení autora třeba učinit i pro případ, že by spoluvlastníci sjednali odklad zrušení spoluvlastnictví na dobu neurčitou. Vzhledem k zákonem vyžadované formě veřejné listiny se lze domnívat, že případy překročení maximálně přípustné doby budou v praxi ojedinělé. Za pozitivní lze pokládat výslovnou úpravu možnosti opakovaného ujednání odkladu zrušení spoluvlastnictví, neboť při absenci výslovné úpravy by mohla být tato otázka sporná.

Ve druhém odstavci ustanovení § 1154 ObčZ je výslovně pamatováno na závaznost ujednání o odkladu zrušení spoluvlastnictví pro právní nástupce spoluvlastníků. Pravidlem je, že univerzální právní nástupce, tj. dědici fyzických osob a nástupce přeměněných osob právnických, zavazuje ujednání o odkladu zrušení spoluvlastnictví automaticky. Má-li však ujednání o odkladu zavazovat i nástupce singulární, musí to být výslovně ujednáno. Autor se domnívá, že této otázce je třeba v praxi věnovat velkou pozornost a spojit ji s úpravou předkupního práva spoluvlastníků. Podle ustanovení § 1124 odst. 1 ObčZ mají spoluvlastníci za určitých okolností po dobu šesti měsíců předkupní právo¹⁵⁷, ledaže spoluvlastník podíl převádí jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé. Převod podílu na vyjmenované osoby tedy nepodléhá předkupnímu právu ostatních spoluvlastníků a na singulární právní nástupce se ex lege nevztahuje dohoda o odkladu zrušení spoluvlastnictví. Z toho vyplývá, že převodem podílu na některou z uvedených osob by bylo možné odklad vyloučit a tato osoba by již mohla podat žalobu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Že by vše mohlo být organizováno původním

¹⁵⁶ ZUKLÍNOVÁ, M. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. – Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura*. 2013, s. 102 nebo VYCHOPEŇ, M. Komentář k § 1154. In: ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. (§ 976 až 1474)*. 2014, s. 420.

¹⁵⁷ Srov. k tomu pasáž o předkupním právu spoluvlastníků.

spoluvlastníkem s cílem odklad obejít a spoluvlastnictví zrušit, není třeba více rozebírat. Proto je podle názoru autora vhodné myslet i na singulární právní nástupce a důkladně zvážit uzavření dohody, která by singulární právní nástupce nezavazovala.

Již bylo naznačeno, že z hlediska formy vyžaduje občanský zákoník pro dohodu o odkladu zrušení spoluvlastnictví formu veřejné listiny.¹⁵⁸ Týká-li se ujednání nemovité věci zapsané do veřejného seznamu, zapíše se odklad zrušení spoluvlastnictví do veřejného seznamu. Bude-li se jednat o nemovitou věc zapsanou v katastru nemovitostí, zapíše se do katastru nemovitostí o odkladu zrušení spoluvlastnictví poznámka (§ 23 odst. 1 písm. u) KatZ). V této souvislosti vyvstává otázka následků nedodržení zákonem stanovené formy. Autor je přesvědčen, že v tomto případě zcela jistě smysl a účel zákona vyžaduje dodržení stanovené formy (§ 580 odst. 1 ObčZ), proto následkem nedodržení formy musí být neplatnost dohody o odkladu zrušení spoluvlastnictví. Zbývá dořešit, zda se bude jednat o neplatnost absolutní nebo relativní. V případě relativní neplatnosti by mohlo být otázkou, kdo neplatnost způsobil a zda je tedy vůbec oprávněn se jí domáhat (§ 579 odst. 1 ObčZ). Navíc pokud zákon pro dohodu o odkladu zrušení spoluvlastnictví vyžaduje velmi formální právní jednání v podobě veřejné listiny, pak tím dle názoru autora vyjadřuje, že jde o právní jednání přesahující zájem jeho subjektů a dopadající i do zájmu veřejného. Z toho autor dovozuje, že nedodržení formy veřejné listiny bude mít za následek absolutní neplatnost takové dohody, k níž soud ve smyslu § 588 ObčZ přihlédne i bez návrhu.

Z celkového pohledu hodnotí autor právní úpravu dohody o odkladu zrušení spoluvlastnictví jako zdařilou, neboť jasně vymezuje základní požadavky, které musí spoluvlastníci splnit, a také jasně vymezuje, na jaké právní nástupce se odklad vztahuje automaticky a na jaké nikoliv. Zákon tak spoluvlastníkům dává poměrně zřetelnou informaci, co pro ně odklad zrušení spoluvlastnictví znamená, což by autor od nového institutu očekával.

¹⁵⁸ Veřejnou listinou je dle § 567 ObčZ listina vydaná orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci nebo listina, kterou za veřejnou listinu prohlásí zákon; to neplatí, pokud trpí takovými vadami, že se na ni hledí, jako by veřejnou listinou nebyla. V praxi se bude jednat o notářské zápisy, které jsou ve smyslu § 6 NotŘ veřejnými listinami.

4.5.2 Odklad zrušení spoluvlastnictví rozhodnutím soudu

Vedle možnosti dohody o odkladu zrušení spoluvlastnictví upravuje občanský zákoník v § 1155 odst. 1 odklad zrušení spoluvlastnictví rozhodnutím soudu. Na návrh spoluvlastníka může soud zrušení spoluvlastnictví odložit, má-li tím být zabráněno majetkové ztrátě nebo vážnému ohrožení oprávněného zájmu některého spoluvlastníka, a prodloužit tak trvání spoluvlastnictví, nejdéle však o dva roky. Podle důvodové zprávy je tato úprava logickým důsledkem pravidla, že o zrušení spoluvlastnictví nelze žádat v nevhodnou dobu, neboť je třeba chránit spoluvlastníky, kteří mají proti zrušení spoluvlastnictví zásadní námitky. Uvedená koncepce zjevně nahrazuje pojetí občanského zákoníku z roku 1964, který v § 142 odst. 2 stanovil, že z důvodů zvláštního zřetele hodných soud nezruší a nevypořádá spoluvlastnictví přikázáním věci za náhradu nebo prodejem věci a rozdělením výtěžku. Na první pohled je zřejmý rozdíl v tom, že odložit zrušení spoluvlastnictví je možné i tehdy, připadá-li do úvahy rozdělení věci. V poměrech občanského zákoníku z roku 1964 mohl soud zamítnout žalobu z důvodů zvláštního zřetele hodných, pouze nebylo-li možné ji rozdělit.¹⁵⁹

Praxe se bude zjevně nějakou dobu vypořádávat s kritérii majetkové ztráty a vážného ohrožení zájmů některého spoluvlastníka. Ohledně majetkové ztráty lze v literatuře najít příklad spočívající provozování podnikatelské činnosti jedním ze spoluvlastníků ve společné nemovitosti, pro něhož by přikázání nemovitosti jinému spoluvlastníku mohlo vést k citelné majetkové ztrátě.¹⁶⁰ Ačkoliv lze patrně těžko činit jednoznačné obecné závěry, souhlasí autor s názorem, že kritérium majetkové ztráty má primárně poskytnout spoluvlastníkovi určitý časový prostor k tomu, aby se pokusil odčinit či alespoň zmírnit dopady případného zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.¹⁶¹

U druhého důvodu spočívajícího ve vážném ohrožení zájmů některého spoluvlastníka lze předpokládat, že často půjde o již starší judikaturou řešené námitky spočívající v bydlení některého ze spoluvlastníků, byť to samozřejmě nebudou důvody jediné. Částečně tedy bude možné vycházet z již učiněných závěrů. Nároku na zrušení spoluvlastnictví by tak neměla bránit skutečnost, že by si spoluvlastník jen těžko mohl

¹⁵⁹ Rozsudek NS ze dne 10. května 2005, sp. zn. 22 Cdo 704/2005.

¹⁶⁰ KRÁLÍK, M. Komentář k § 1155. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář.* 2013, s. 661.

¹⁶¹ Tamtéž, s. 661.

opatřit jiný byt a že by musel platit vysoké nájemné.¹⁶² Autor se domnívá, že jak případ majetkové újmy, tak i vážné ohrožení zájmů některého spoluvlastníka by měly být situace výjimečné. Plyne to i z formulace v důvodové zprávě, která hovoří o námitkách spoluvlastníků toliko zásadních. Výjimečnost důvodů pro odklad zrušení spoluvlastnictví potvrdil i Nejvyšší soud, který judikoval, že „*vážné ohrožení oprávněného zájmu spoluvlastníka odůvodňující odklad zrušení spoluvlastnictví rozhodnutím soudu podle § 1155 o. z. může být výjimečně založeno i vážným ohrožením zájmu osoby blízké spoluvlastníku a spočívat v požadavku na realizaci práva na respektování rodinného života.*“¹⁶³ V tomtéž rozhodnutí pak Nejvyšší soud v odůvodnění vysvětlil, že v obecné rovině může být důvodem pro odklad zrušení spoluvlastnictví i okolnost trvalé povahy, zpravidla však ne sama o sobě, ale měla by k ní přistoupit další skutečnost ospravedlňující zásah do zásady, že nikdo nesmí být nucen ve spoluvlastnictví setrvat, například možnost vyřešení ochrany oprávněného zájmu spoluvlastníka jiným způsobem v průběhu lhůty pro odklad zrušení spoluvlastnictví.

Tento poměrně zdrženlivý přístup k odkladu zrušení spoluvlastnictví je podle názoru autora správný, když dbá na základní zásadu uvedenou v § 1140 odst. 1 ObčZ a zároveň umožňuje v opravdu odůvodněných případech zrušení spoluvlastnictví odložit. Ustálení určitých typických situací, u nichž bude možno o odkladu spoluvlastnictví rozhodnutím soudu uvažovat, je dle přesvědčení autora otázkou judikatury v následujících dekadách. Po necelých sedmi letech účinnosti občanského zákoníku z roku 2012 ještě zdaleka nelze hovořit o tom, že by již byla judikatura ustálena v tom, kdy o odkladu uvažovat lze a kdy nikoliv.

Určitou vadu na kráse jinak z hmotněprávního hlediska poměrně zdařilého institutu spatřuje autor v procesní stránce věci. Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 28. února 2017 sp. zn. 22 Cdo 4604/2016 uvedl, že „*návrh na odklad zrušení spoluvlastnictví lze uplatnit jak v samostatném řízení, tak i v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví; v posledně uvedeném případě půjde o vzájemnou žalobu a soud nebude moci rozhodnout o žalobě na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, aniž by dříve či alespoň současně nerozhodl o žalobě na odklad zrušení spoluvlastnictví.*

¹⁶² Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 26. května 1926, sp. zn. Rv I 376/26 (Vážný 6070).

¹⁶³ Rozsudek NS ze dne 29. června 2016, sp. zn. 22 Cdo 4755/2015.

O návrhu na odklad zrušení spoluvlastnictví je třeba rozhodnout samostatným výrokem. “ Tento závěr je dle přesvědčení autora jediný možný, neboť rozhodnutí o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví by jeho odklad fakticky i právně vylučovalo. Problémem je, že vzájemný návrh podle názoru autora nepodléhá koncentraci řízení ve smyslu § 118b OSŘ.¹⁶⁴ To znamená, že návrh na odklad zrušení spoluvlastnictví může žalovaný spoluvlastník vznést i ve svém závěrečném návrhu. Pak to bude znamenat, že soud bude muset znovu otevřít dokazování ve vztahu ke skutečnostem odůvodňujícím odklad zrušení spoluvlastnictví. Stejně tak je podle názoru autora možné například pár dnů před vyhlášením rozsudku podat návrh na odklad zrušení spoluvlastnictví jako samostatnou žalobu, která zřejmě povede k přerušení řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví do doby, než bude rozhodnuto o návrhu na odklad zrušení spoluvlastnictví (§ 109 odst. 1 písm. b) OSŘ), případně ke spojení věcí podle § 112 OSŘ. Z návrhů na odklad zrušení spoluvlastnictví se tak může stát poměrně účinný nástroj k prodlužování řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, pomocí něhož bude možné určitého faktického odkladu dosáhnout, neboť celé řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví může v jejich důsledku trvat i více než v § 1155 odst. 1 ObčZ uvedené dva roky. Těžko lze odhadovat, zda se tyto případy v praxi rozmohou a jak se s nimi případně budou soudy vypořádávat. Pokud by se však skutečně naplnily obavy autora o značném prodlužování řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, bylo by namístě uvažovat o úpravách, případně i zrušení soudního odkladu zrušení spoluvlastnictví za současné úpravy důvodů pro nezrušení spoluvlastnictví uvedených v § 1140 odst. 2 ObčZ. Protože by to fakticky znamenalo v podstatě návrat k právní úpravě před rekodifikací, domnívá se autor, že je třeba nechat praxi ještě určitý čas na to, aby sama ukázala, do jaké míry se bude jednat o reálný problém a do jaké míry o nenaplněné autorovy obavy.

4.5.3 Odklad zrušení spoluvlastnictví pořízením pro případ smrti

Pouze jednou větou občanský zákoník v § 1155 odst. 2 ObčZ dovoluje odložit zrušení spoluvlastnictví pořízením pro případ smrti. Ve smyslu § 1491 ObčZ je pořízením pro případ smrti závěť, dědická smlouva nebo dovětek. V důvodové zprávě se podává,

¹⁶⁴ Srov. k tomu přiměřeně např. MACUR, J. Koncentrace řízení a procesní prekluzivní lhůty podle novely občanského soudního řádu č. 30/2000 Sb. *Bulletin advokacie*. Č. 1/2001, s. 6-16.

že kromě dohody spoluvlastníků a rozhodnutí soudu může odklad zrušení spoluvlastnictví založit také závěť. Je nabíledni, že dědici, kteří s tím nesouhlasí, mohou, ovšem dohodou všech, takový příkaz zůstavitele změnit. Zda tak učiní, anebo zdali převezmou morální závazek vůči zůstaviteli, je ponecháno na jejich vůli. Ačkoliv tedy lze dohodou všech spoluvlastníků příkaz zůstavitele změnit, vidí autor smysl této možnosti v tom, že zůstavitel může účinně ochránit některého z dědiců, který může mít zájem na tom, aby se spoluvlastnictví nerušilo, ale jeho důvody by nedosahovaly intenzity potřebné pro odklad zrušení spoluvlastnictví rozhodnutím soudu. Z logiky věci vyplývá, že zůstavitel může odložit zrušení a vypořádání spoluvlastnictví tehdy, je-li vlastníkem celé věci, kterou zůstavuje dědicům do spoluvlastnictví. Je-li vlastníkem pouze spoluvlastnického podílu, pak není možné v závěti zrušení spoluvlastnictví k celé věci odložit.¹⁶⁵

Pro formu porřízení pro případ smrti zákon nestanoví formu veřejné listiny, jako tomu je u dohody o odkladu zrušení spoluvlastnictví. Lze se proto domnívat, že závěť s odkladem zrušení spoluvlastnictví může být porřizena v jakékoli přípustné formě podle § 1532 a násl. ObčZ. Obdobně to platí i pro dovětek (§ 1498 ObčZ). Dědická smlouva vyžaduje formu veřejné listiny sama o sobě (§ 1582 odst. 2 ObčZ).

4.5.4 Změna odkladu zrušení spoluvlastnictví

Občanský zákoník myslí též na případy změny odkladu zrušení spoluvlastnictví. Stanoví se, že odklad zrušení spoluvlastnictví lze později změnit dohodou spoluvlastníků, a nedojde-li k ní, rozhodnutím soudu vydaným na návrh spoluvlastníka, který prokáže, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby ve spoluvlastnictví setrval, anebo že se podstatně změnily okolnosti, pro něž k odkladu zrušení spoluvlastnictví došlo (§ 1156 ObčZ). Ze systematického zařazení § 1156 ObčZ na konec úpravy odkladu zrušení spoluvlastnictví autor usuzuje, že se vztahuje na všechny tři shora uvedené způsoby odkladu zrušení spoluvlastnictví, tj. na dohodu, rozhodnutí soudu i na porřízení pro případ smrti. Lze tedy dohodou změnit odklad provedený nejen dohodou, ale i rozhodnutím soudu či porřením pro případ smrti. Soudním rozhodnutím lze naopak změnit i odklad založený dohodou všech spoluvlastníků.

¹⁶⁵ KRÁLÍK, M. Komentář k § 1155. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva* (§ 976-1474). Komentář. 2013, s. 664.

Rozhodnutí soudu o změně odkladu zrušení spoluvlastnictví může být založeno pouze na dvou důvodech, kterými jsou změna okolností a skutečnost, že na spoluvlastníkovi nelze spravedlivě požadovat, aby ve spoluvlastnictví setrval. Podle důvodové zprávy jde v případě změny okolností o důvody objektivní, ve druhém případě o okolnosti subjektivní. Z praktického pohledu bude podle názoru autora minimum případů změny odkladu zrušení spoluvlastnictví rozhodnutím soudu v těch případech, kdy k samotnému odkladu také dojde rozhodnutím soudu. Soud může zrušení spoluvlastnictví odložit nejvýše na dva roky. Soudní řízení o změně odkladu zrušení spoluvlastnictví přitom může trvat několik let. Spoluvlastník, který bude mít důvod pro změnu odkladu zrušení spoluvlastnictví, tak bude nutně stát před rozhodnutím, zda vůbec podávat příslušný návrh, když bude velmi pravděpodobné, že doba, na níž bylo zrušení spoluvlastnictví odloženo, by během řízení uplynula. K tomu lze ještě přičíst fakt, že důvod pro změnu odkladu zrušení často nastane až po nějaké době, což znamená, že v době potenciálního podání návrhu bude často z odkladu zbývat doba poměrně krátká. Použitelnost institutu změny odkladu zrušení spoluvlastnictví rozhodnutím soudu proto autor vidí zejména v případech, kdy byl odklad založen dohodou nebo pořízením pro případ smrti.

4.6 Vypořádání spoluvlastnictví v širším smyslu

4.6.1 Pojem vypořádání spoluvlastnictví v širším smyslu

V právní literatuře¹⁶⁶ i judikatuře¹⁶⁷ se často hovoří o tzv. vypořádání spoluvlastnictví v širším slova smyslu. Občanský zákoník tuto otázku upravuje v ustanovení § 1148, který v odstavci prvním stanoví, že při zrušení spoluvlastnictví si spoluvlastníci vzájemně vypořádají pohledávky a dluhy, které souvisejí se spoluvlastnictvím nebo se společnou věcí.

Podle Králíka¹⁶⁸ pak pod vypořádání spoluvlastnictví v širším smyslu spadají následující okruhy problémů:

- a) investice do společné věci provedené některým ze spoluvlastníků;

¹⁶⁶ KRÁLÍK, M. Komentář k § 1148. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 2013, s. 625.

¹⁶⁷ Rozsudek NS ze dne 5. září 2005, sp. zn. 22 Cdo 1644/2005.

¹⁶⁸ KRÁLÍK, M. Komentář k § 1148. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 2013, s. 626.

- b) vypořádání závazků vzniklých při pořízení společné věci;
- c) otázka peněžitých náhrad za užívání předmětu spoluvlastnictví nad rámec spoluvlastnického podílu.

Autor k tomu dodává, že se nejedná o zákonný pojem, nýbrž o výraz, který se ustálil pro vypořádání mající širší rámec než jen rozhodnutí soudu nebo dohodu o tom, jakým způsobem bude po zrušení spoluvlastnictví s věcí naloženo, tj. zda bude rozdělena, přikázána do vlastnictví některému ze spoluvlastníků nebo prodána. Východiskem je patrně fakt, že při likvidaci spoluvlastnického vztahu by mělo dojít k celkovému vyřešení vztahu mezi spoluvlastníky, tj. měly by být komplexně vypořádány všechny práva a povinnosti, které doposud spoluvlastníky spojovaly.

První otázkou, která logicky při čtení zákonné úpravy nastává, je, zda k vypořádání v širším smyslu musí vždy obligatorně dojít. Důvodová zpráva konstatuje, že při zrušení spoluvlastnictví musí být vypořádány dluhy a pohledávky věřitelů jako osob třetích, ale i samotných spoluvlastníků, týkající se společné věci. Z této dikce by se zdálo, že jde o postup povinný. To by však znamenalo, že případná dohoda spoluvlastníků, v níž by vypořádání v širším smyslu absentovalo, by byla neplatná. Rovněž by tento závěr musel znamenat, že soud při rozhodování o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví musí rozhodnout i o vypořádání v širším smyslu, neboť by bylo zcela nelogické, aby vypořádání v širším smyslu bylo obligatorní toliko v případě dohody, a nikoliv v případě rozhodnutí soudu. Skutečnost, že by soud měl obligatorně vypořádání v širším smyslu provádět, ale ze zákona podle názoru autora nevyplývá, neboť zákon používá formulaci, že „si spoluvlastníci vzájemně vypořádají pohledávky a dluhy“. Z toho nelze dovozovat, že by soud měl povinnost vždy o vypořádání v širším smyslu rozhodovat. Ke stejnému závěru lze dospět i srovnáním s úpravou vypořádání společného jmění manželů, kde § 736 ObčZ stanoví, že je-li společné jmění zrušeno nebo zanikne-li, anebo je-li zúžen jeho stávající rozsah, provede se likvidace dosud společných povinností a práv jejich vypořádáním. Má se tedy obligatorně provést likvidace dosud společných práv a povinností bez ohledu na to, zda se společné jmění manželů vypořádává dohodou nebo rozhodnutím soudu. Lze tak uzavřít, že odstavec první ustanovení § 1148 ObčZ dává spoluvlastníkům možnost vypořádat pohledávky a dluhy, které souvisejí se spoluvlastnictvím nebo se společnou věcí, případně se tohoto postupu domáhat u soudu, nejde však o postup obligatorní.

Z procesního hlediska již judikatura vyjasnila otázku, jak má vypadat rozhodnutí o vypořádání spoluvlastnictví v širším smyslu. Nejvyšší soud dospěl k závěru, že „vypořádání podílového spoluvlastnictví lze provést jako vypořádání v širším slova smyslu, a to na základě návrhu účastníka nebo vzájemného návrhu. O návrhu (vzájemném návrhu) požadujícím zaplacení určité částky z důvodu širšího vypořádání je však vždy třeba rozhodnout samostatným výrokem rozsudku, nikoli jen v rámci náhrady za spoluvlastnický podíl. Rozhodly-li soudy o širším vypořádání podílového spoluvlastnictví bez řádného návrhu na takové vypořádání, jde o případ, kdy tu nebyl návrh na zahájení řízení, ačkoliv podle zákona ho bylo třeba.“¹⁶⁹ Tuto praxi potvrdila i judikatura k současnému občanskému zákoníku, neboť Nejvyšší soud judikoval, že „pokud některý z účastníků řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví (§ 1143 a násl. o. z.) řádně uplatní nárok na tzv. širší vypořádání (§ 1148 odst. 1 o. z.), nelze o vzájemných platebních povinnostech účastníků rozhodnout jediným výrokem a provést započtení budoucího nároku na zaplacení vyrovnávacího podílu.“¹⁷⁰ Je tedy již postaveno najisto, že o vypořádání v širším slova smyslu se rozhoduje samostatným výrokem. Východiskem je zjevně skutečnost, že pokud by se marginální investice započítávala na náhradu za přikázání věci do vlastnictví, vedlo by to k tomu, že případné odvolání, které by argumentačně směřovalo jen proti investici, by vyloučilo nabytí právní moci nejen výroku o náhradě, ale i výroku o zrušení spoluvlastnictví, neboť jde o výroky na sobě závislé ve smyslu ustanovení § 206 odst. 2 OSŘ. Z tohoto důvodu se jako vhodnější jeví postup nastavený citovanou judikaturou.

4.6.2 Vypořádání investic do společné věci

Za pozornost stojí zejména otázka vypořádání investic spoluvlastníků do společné věci (tzv. vnosů). I zde lze nalézt několik okruhů problémů.

Za prvé je třeba vyjasnit otázku, na co má spoluvlastník v konkrétním případě nárok. V úvahu přichází náhrada toho, co bylo vynaloženo, a to podle velikosti podílů

¹⁶⁹ Rozsudek NS ze dne 5. září 2005, sp. zn. 22 Cdo 1644/2005.

¹⁷⁰ Rozsudek NS ze dne 30. listopadu 2016, sp. zn. 22 Cdo 2354/2016.

ostatních spoluvlastníků¹⁷¹, nebo náhrada za zhodnocení věci¹⁷². Z ustanovení § 1136 ObčZ vyplývá, že dělícím kritériem je souhlas či nesouhlas ostatních spoluvlastníků a zároveň charakter provedené investice. Z ustanovení o správě společné věci¹⁷³ lze dovodit, že stejný význam jako souhlas ostatních spoluvlastníků má i řádné rozhodnutí přijaté většinou spoluvlastníků, případně i jedním většinovým spoluvlastníkem. Tedy jestliže ostatní spoluvlastníci souhlasí s investicí nebo o ní bylo rozhodnuto většinou, má investující spoluvlastník právo na náhradu toho, co skutečně vynaložil, a to podle velikosti podílů.¹⁷⁴ V podstatě to samé platí v případě, že spoluvlastník provede investici bez vyrozumění a souhlasu ostatních, pokud se jednalo o náklad, který bylo třeba vynaložit na záchranu věci. Pak má spoluvlastník právo na náhradu nutných nákladů § 1136 písm. b) ObčZ. Rozdíl je tedy v tom, že pokud by rozsah nákladů vynaložený na záchranu věci byl větší než nutný, neměl by investující spoluvlastník právo na náhradu v plném rozsahu, ale pouze v rozsahu nutných nákladů. Naproti tomu, pokud spoluvlastník vynaloží investici samostatně bez dohody s ostatními, případně bez řádného většinového rozhodnutí, má dle § 1136 písm. a) ObčZ právo na poměrnou část náhrady v rozsahu zhodnocení věci, a to navíc jen tehdy, jednalo-li se o náklad, který byl spoluvlastníkům ku prospěchu. Je tedy vidět rozdílný režim v závislosti na dodržení či nedodržení procesu přijetí rozhodnutí o vynaložení konkrétní investice a charakteru investice. Toto rozdělení má další souvislosti v otázce splatnosti nároku na náhradu.

Otázku splatnosti vyřešil Nejvyšší soud tak, že *„jde-li o investice jakéhokoliv druhu, vynaložené některým ze spoluvlastníků na společnou věc se souhlasem spoluvlastníků ostatních (či vynaložené na základě principu majority), jsou jejich části připadající na spoluvlastnické podíly neinvestujících spoluvlastníků splatné (nebyla-li mezi nimi uzavřena dohoda jiná) již za trvání spoluvlastnictví a nikoliv až po jeho zrušení a vypořádání. Investice vynaložené jedním ze spoluvlastníků bez dohody s ostatními a nemající základ v tzv. majorizaci zakládají investujícímu spoluvlastníku právo na vydání bezdůvodného obohacení, které ostatním spoluvlastníkům vzniklo. Povinnost*

¹⁷¹ Například pokud spoluvlastník investoval částku 10 000,-- Kč, pak by v případě rovnodílného spoluvlastnictví čtyř spoluvlastníků každý investujícímu uhradil 2 500,-- Kč.

¹⁷² Pak by v situaci popsané v předchozím příkladu bylo třeba zjišťovat, o kolik v důsledku investice ve výši 10 000,-- Kč stoupla hodnota společné věci a poté by ostatní spoluvlastníci hradili každý jednu čtvrtinu tohoto zhodnocení. Jestliže by hodnota věci stoupla o 8 000,-- Kč, hradil by každý 2 000,-- Kč.

¹⁷³ § 1126 a násl. ObčZ.

¹⁷⁴ Rozsudek NS ze dne 30. listopadu 2011, sp. zn. 22 Cdo 3766/2011.

*vydat bezdůvodné obohacení v souvislosti s vynaložením nákladů na nutnou opravu nebo údržbu vzniká za trvání spoluvlastnického vztahu vynaložením těchto nákladů. Nejde-li o náklady na nutnou opravu nebo údržbu, vzniká tato povinnost až při zániku podílového spoluvlastnictví.*¹⁷⁵ V kontextu shora uvedeného je tak právo na poměrnou část náhrady v rozsahu zhodnocení věci dle § 1136 písm. a) ObčZ splatné až při zániku podílového spoluvlastnictví. V ostatních případech nastává splatnost již vynaložením investice. Sporné je, zda je tato disproporce opodstatněná.

Projevem rozdílných okamžiků splatnosti je různý počátek běhu promlčecí lhůty. Zatímco u investic založených na dohodě nebo rozhodnutí většinou, jakož i u nákladů na záchranu věci, počíná promlčecí lhůta běžet již vynaložením daného nákladu, tak u investice svévolné, provedené bez souhlasu ostatních spoluvlastníků, počíná promlčecí lhůta běžet až při zániku spoluvlastnictví. Je pak otázkou, zda svévolně si počínající spoluvlastník není zvýhodněn, když mu promlčecí lhůta počíná běžet až zánikem spoluvlastnictví a má tedy na uplatnění svého práva delší dobu. Je samozřejmě možné argumentovat tak, že tento spoluvlastník se své pohledávky nemůže před zánikem spoluvlastnictví domoci, neboť jeho pohledávka není splatná. Na druhé straně je to ale také on, kdo má trvání spoluvlastnictví ve svých rukách, když, jak bylo výše rozebráno, může kdykoliv podat žalobu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví a zániku spoluvlastnického vztahu tak dosáhnout.¹⁷⁶ Autor má za to, že pro tuto disproporci není věcný důvod. Dokonce by podle názoru autora mohlo být do budoucna uvažováno i tak, že svévolně si počínající spoluvlastník by měl své případné nároky uplatnit v poměrně krátké prekluzivní lhůtě, neboť v budoucnu může být problém zjišťovat, jak byla danou investicí společná věc zhodnocena. Hrozba tím, že právo spoluvlastníka by mohlo prekludovat, by byla materiálně odůvodněna jeho svévolným jednáním. Autor tedy uzavírá, že daná disproporce spíše zvýhodňuje svévolně jednajícího spoluvlastníka, kterému za trvání spoluvlastnictví neběží promlčecí lhůta oproti řádně investujícím spoluvlastníkům, kterým promlčecí lhůta počíná běžet již vynaložením investice. Autor tak důvod pro tuto disproporci nenalézá.

¹⁷⁵ Rozsudek NS ze dne 30. listopadu 2011, sp. zn. 22 Cdo 3766/2011.

¹⁷⁶ MIHALÍK, V. Několik málo slov ke vztahům mezi spoluvlastníky. *EPRAVO.CZ* [online]. 9. 9. 2015.

Při úvahách o důsledcích takto nastavené splatnosti investice provedené bez vyrozumění ostatních spoluvlastníků je pak ještě třeba se zabývat tím, kdy a jak ji tedy má spoluvlastník uplatnit. Jistě se objeví případy, kdy spoluvlastník vznese nárok na úhradu takové investice (poměrnou část náhrady v rozsahu zhodnocení společné věci) v rámci řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Z citované judikatury však vyplývá, že splatnost nastává při zániku spoluvlastnictví. Shora bylo řečeno, kdy zánik spoluvlastnictví nastává. V případě přikázání věci za náhradu právní mocí rozsudku, v případě rozdělení nebo prodeje reálným rozdělením či prodejem. Nadále bude v této kapitole pracováno s variantou zániku spoluvlastnictví právní mocí výroku o zrušení spoluvlastnictví. Pokud spoluvlastník v rámci řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví navrhne, aby bylo protistraně uloženo nahradit mu poměrnou část jeho investice, bude nutně tento návrh učiněn v době, kdy jeho pohledávka ještě nebude splatná. Klíčové také je, že, jak bylo výše uvedeno, se o takovém nároku rozhoduje samostatným výrokem. Takový nárok se tedy nezapočítává na případnou náhradu spojenou s přikázáním věci do vlastnictví jednoho spoluvlastníka. Proto je otázkou, zda lze takovému návrhu vyhovět, když v době jeho vznesení ještě není pohledávka splatná a dále, zda při případném vyhovění lze tento, byť třeba jen dílčí úspěch spoluvlastníka ve věci, zohlednit při rozhodnutí o nákladech řízení.

Na prvou otázku částečně, a ne zcela přesně, odpovídá ustanovení § 1148 odst. 2 ObčZ, podle něhož každý ze spoluvlastníků může žádat úhradu splatné pohledávky, jakož i pohledávky, jejíž splatnost nastane do jednoho roku po účinnosti dohody o zrušení spoluvlastnictví nebo po zahájení řízení o zrušení spoluvlastnictví. Již na první pohled je vidět, že v době zahájení řízení o zrušení spoluvlastnictví nemůže nikdo ze zúčastněných vědět, kdy nastane splatnost pohledávky spoluvlastníka, který investoval bez vyrozumění ostatních, protože nelze nikdy dopředu odhadnout, jak dlouho bude řízení trvat a kdy nabude rozhodnutí právní moci. Patrně se lze domnívat, že pokud řízení do jednoho roku skončí, respektive pokud bude soud vylašovat rozsudek před uplynutím jednoho roku od zahájení řízení, pak by měl spoluvlastníku jeho nárok přiznat. To ovšem za předpokladu, že soud bude striktně vycházet z § 154 OSŘ, a sice že pro rozsudek je rozhodující stav v době jeho vyhlášení a nebude se zabývat tím, že případné odvolací řízení již může přesáhnout dobu jednoho roku od zahájení řízení a situace tedy může být

jiná. Dle názoru autora by ale takto soud uvažovat neměl a skutečně by měl rozhodnout podle stavu v době vyhlášení rozsudku.

Problém nastane v situaci, kdy řízení přesáhne jeden rok, ať v prvním či druhém stupni. Striktně vzato by pak soud měl zamítnout návrh spoluvlastníka požadujícího poměrnou část náhrady za zhodnocení jako předčasný, neboť ještě není splatný a ani se do roka od zahájení řízení splatným nestal. Tento názor vyplývá rovněž z komentářové literatury k občanskému soudnímu řádu, kde Hrnčířík ve vztahu k pariční lhůtě uvádí, že „*lhůta k plnění dle § 160 je procesněprávní lhůtou, nelze ji proto jakkoli ztotožňovat s hmotněprávními lhůtami k plnění, zejména splatností (například nedostatek pouze co do splatnosti vede k zamítnutí žaloby pro tzv. předčasnost)*“.¹⁷⁷ Toto ale rozhodně není žádoucí stav. Hovoří-li se o vypořádání spoluvlastnictví v širším slova smyslu a připouští-li jej zjevně i občanský zákoník, pak cílem tohoto postupu musí být komplexní vyřešení vztahů mezi spoluvlastníky v rámci jednoho řízení, nepochybně alespoň těch, které vznikly z investic některých spoluvlastníků.¹⁷⁸ Tím není dle autora dotčena možnost spoluvlastníka uplatnit své pohledávky později. V praxi se ale jistě objevují případy (dle přesvědčení autora v převažující většině), kdy spoluvlastníci chtějí vše vyřešit v rámci jednoho řízení. Takový postup by měl být žádoucí¹⁷⁹ a zákon ani judikatura by mu neměly bránit. V praxi bude dle názoru autora řešení takové, že soud nárok přizná, když bude mlčky vycházet z toho¹⁸⁰, že právní mocí výroku o zrušení podílového spoluvlastnictví nastane splatnost pohledávky vyplývající z investice a tato bude přiznána v samostatném výroku, kde bude stanoveno, že účastník řízení má zaplatit určitou částku ve stanovené lhůtě od právní moci tohoto výroku. Situaci pak ale může ještě zkomplikovat některý z účastníků tím, že podá odvolání jen proti výroku o zrušení spoluvlastnictví. Pak pokud bude splatnost náhrady za investici vázána na právní moc

¹⁷⁷ HRNČÍŘÍK, V. Komentář k § 160. In: SVOBODA K., SMOLÍK P., LEVÝ J., ŠÍNOVÁ R. a kol. *Občanský soudní řád. Komentář*. 2017, s. 681.

¹⁷⁸ Pokud by například dohodou spoluvlastníků byla založena splatnost pohledávky některého spoluvlastníka za ostatními na dobu, která přesáhne jeden rok od zahájení řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, pak by ke komplexnímu řešení dojít sice nemohlo, ale šlo by o postup, který si spoluvlastníci zvolili, když by tak měli učinit s vědomím, že kterýkoliv z nich může vždy podat žalobu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Taková situace je tedy jaksi mimo řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví (i v širším smyslu), a to proto, že s tím spoluvlastníci počítali, nebo alespoň počítat měli.

¹⁷⁹ Komplexní vypořádání vztahů mezi spoluvlastníky v rámci jednoho řízení není vhodné jen pro spoluvlastníky samotné, ale i z hlediska dalšího nezatěžování soudního systému. S oběma argumenty pak souvisí celkově menší finanční náročnost komplexního řešení v rámci jednoho soudního sporu.

¹⁸⁰ Sporné může samozřejmě být i to, zda se soud vůbec bude těmito úvahami zabývat.

toho samého výroku, jak tomu obvykle dle přesvědčení autora bude, vlastně nastane stav, v němž soud pravomocně účastníkovi přizná nesplatnou pohledávku.¹⁸¹ Toto také jistě nebylo úmyslem judikatury, když dovodila, že splatnost bezdůvodného obohacení nastává až při zrušení spoluvlastnictví. Vyřešit tuto situaci by se nabízelo tak, že by soud v rámci širšího vypořádání účastníkovi uložil povinnost zaplatit určitou částku nikoliv do tří dnů¹⁸² od právní moci toho samého výroku, kterým povinnost uloží, ale do tří dnů od právní moci výroku o zrušení spoluvlastnictví. Tím by bylo zajištěno, že účastník by měl povinnost splnit do tří dnů po splatnosti pohledávky. Samostatnou otázkou procesního práva je, zda je takový postup vůbec možný, tj. zda lze počátek běhu pariční lhůty vázat na jiný výrok, když zákon jasně říká, že uložil-li soud v rozsudku povinnost, je třeba ji splnit do tří dnů od právní moci rozsudku. Tím se zřejmě primárně míní právní moc výroku, který danou povinnost ukládá. Proto autor zastává názor, že vázat počátek pariční lhůty k zaplacení náhrady za investici na právní moc výroku o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví není možné. I kdyby to možné bylo a soud skutečně navázal počátek pariční lhůty na právní moc výroku o zrušení spoluvlastnictví, neřeší to problém spočívající v tom, že v době jeho rozhodnutí není daná pohledávka splatná. Tento problém bude patrně velmi často přehlížen, což nakonec z hlediska procesní ekonomie vypadá jako pragmatický postup. Z hlediska správnosti a souladu takového postupu se zákonem se ale chce říci, že je správný jaksi napůl, což je ale vynuceno zejména stavem judikatury¹⁸³.

Řešením, o kterém lze uvažovat, je závislost výroků v rámci rozhodnutí o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Pokud by výrok o tzv. širším vypořádání byl závislým na výroku o zrušení spoluvlastnictví, pak by v důsledku podání odvolání proti výroku o zrušení spoluvlastnictví nemohl nabýt právní moci ani výrok o širším vypořádání. Úvaha vychází z ustanovení § 206 odst. 2 OSŘ, podle něhož platí, že bylo-li rozhodnuto o několika právech se samostatným skutkovým základem nebo týká-li se rozhodnutí několika účastníků, z nichž každý jedná v řízení sám za sebe (§ 91 odst. 1 OSŘ) a odvolání se výslovně vztahuje jen na některá práva nebo na některé účastníky, není právní moc výroku, který není napaden, odvoláním dotčena. To neplatí v případech, kdy

¹⁸¹ Srov. následující odstavce, kde je rozebírána otázka závislosti výroků.

¹⁸² Jde o zákonnou pariční lhůtu ve smyslu § 160 odst. 1 OSŘ, podle jehož prvé věty platí, že uložil-li soud v rozsudku povinnost, je třeba ji splnit do tří dnů od právní moci rozsudku.

¹⁸³ Srov. k tomu shora citovaný rozsudek NS ze dne 30. listopadu 2011, sp. zn. 22 Cdo 3766/2011.

na rozhodnutí o napadeném výroku je závislý výrok, který odvoláním nebyl výslovně dotčen, nebo jestliže z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání poměru mezi účastníky. „*Právním předpisem, z něhož vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky, se rozumí předpis hmotného práva kogentní povahy, který závazně upravuje pravidla, podle nichž je nutno postupovat, například týkající se zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví náležejícího více spoluvlastníkům podle § 142 ObčZ 1964.*“¹⁸⁴ Z uvedeného by se zdálo, že toto by mohlo být řešení. Opak je ovšem pravdou, neboť Nejvyšší soud již dospěl k závěru, že „*výrok rozsudku, jímž soud v řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozhoduje o investicích, není z hlediska nabytí právní moci závislý na výrocích o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a naopak.*“¹⁸⁵ V odůvodnění pak vysvětlil, že v případě investic jde o nároky samostatné, které mohou být uplatněny i mimo řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. S tímto závěrem se autor ztotožňuje s tím, že by měl platit i pro rozebíraný případ investic, jejichž splatnost je vázána na zrušení spoluvlastnictví, neboť i to je nárok samostatný, který by bylo možné uplatnit až po skončení řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Je tedy vidět, že tímto směrem cesta k řešení nevede. Na doplnění k těmto úvahám a jaksi mimo řešený problém autor doplňuje, že podle jeho názoru jsou závislými výroky o zrušení spoluvlastnictví a o případné náhradě za přikázání věci do vlastnictví. Šíma v komentáři uvádí, že „*tam, kde na napadeném výroku závisí jiný výrok, jde typicky o případ, kdy při společném nájmu bytu manželů soud po rozvodu manželství zruší jednomu z manželů nájemní právo a na tomto výroku je závislý výrok o náhradě za ztrátu nájemního práva.*“¹⁸⁶ Tento závěr lze analogicky vztáhnout i na náhradu při přikázání věci do vlastnictví některého spoluvlastníka, neboť jde typově o podobné případy, jeden vztah zde končí a je třeba jej v rámci náhrady vypořádat.

Jak je ze shora popsaného vidět, jediné rozhodnutí soudu, které poměrně nepochopitelně váže splatnost pohledávek z určitých investic na okamžik zrušení spoluvlastnictví, dokáže při detailním rozboru situace udělat ze všech možností poměrně velký chaos. Tomu může být sice v praxi předcházeno tím, že se popsanými úvahami

¹⁸⁴ ŠÍMA, A. Komentář k § 206. In: SVOBODA K., SMOLÍK P., LEVÝ J., ŠÍNOVÁ R. a kol. *Občanský soudní řád. Komentář*. 2017, s. 777.

¹⁸⁵ Rozsudek NS ze dne 15. září 2010, sp. zn. 22 Cdo 766/2009.

¹⁸⁶ ŠÍMA, A. Komentář k § 206. In: SVOBODA K., SMOLÍK P., LEVÝ J., ŠÍNOVÁ R. a kol. *Občanský soudní řád. Komentář*. 2017, s. 776.

nikdo nebude zabývat, a zkrátka soud uloží účastníkovi povinnost zaplatit do tří dnů od právní moci daného výroku, na druhé straně by ale dle přesvědčení autora měl být postup soudů vždy v souladu se zákonem a ke shora popsaným nesrovnalostem by nemělo docházet.

Jedinou možnou cestou k odstranění těchto problémů je přehodnocení stávající judikatury. Je totiž třeba učinit závěr, že splatnost pohledávky na poměrnou náhradu za zhodnocení věci nastane již vynaložením takové investice, nikoliv až při zániku spoluvlastnictví. Teoreticky správnější by dle názoru autora bylo vázat splatnost pohledávky na výzvu věřitele, neboť jde vlastně o případ, kdy čas plnění není ujednáno.¹⁸⁷ Důsledek je však v zásadě stejný, neboť jde primárně o to, aby spoluvlastník (věřitel), který svou pohledávku uplatňuje, věděl, kdy je splatná, nebo aby okamžik splatnosti alespoň mohl ovlivnit. V úvahu by de lege ferenda mohlo přicházet i výslovné uvedení splatnosti předmětné pohledávky v občanském zákoníku. To by sice mohlo shora popsané nejasnosti vyřešit, ale autor se domnívá, že by se jednalo o úpravu zbytečnou. Občanský zákoník totiž odpověď již nyní dává v ustanovení § 1958 odst. 2, z něhož plyne, že pokud není ujednání o splatnosti, je pohledávka splatná na výzvu. Toto by se mělo týkat i nároku na náhradu za poměrnou část zhodnocení společné věci. Není tedy třeba měnit zákon, ale spíše překonat stávající judikaturu.

Vázání možnosti uplatnění pohledávek na okamžik zahájení řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je pak dle názoru autora věcně správné a bylo by vhodné jej zachovat, neboť jde o okamžik, který je jasně určen doručením žaloby soudu. Uplatňované pohledávky by ale měly mít společné to, že jejich splatnost bude vázána na určitý nebo alespoň určitelný okamžik v budoucnu tak, aby bylo možné určit, jestli splatnost ve vymezené době nastane nebo nikoliv.

Druhou shora nastíněnou otázkou, pro praxi neméně důležitou, je otázka nákladů řízení v situaci, kdy soud rozhoduje o nároku, který ještě není splatný, respektive nebyl splatný v době, kdy byl účastníkem uplatněn. Jak bylo shora popsáno, je toto přesně případ návrhu na vypořádání v širším smyslu u investice provedené bez vyrozumění ostatních spoluvlastníků. Při hledání odpovědi lze vyjít z nálezu Ústavního soudu sp. zn.

¹⁸⁷ Ustanovení § 1958 odst. 2 ObčZ stanoví, že neujedná-li strany, kdy má dlužník splnit dluh, může věřitel požadovat plnění ihned a dlužník je poté povinen splnit bez zbytečného odkladu.

III. ÚS 2741/16 ze dne 17. ledna 2017, kde Ústavní soud uzavřel, že „*předpokladem uložení povinnosti nahradit žalobci náklady řízení podle § 146 odst. 2 věty druhé občanského soudního řádu je zpětvzetí žaloby žalobcem, chování žalovaného a rovněž důvodnost žaloby. Pokud obecné soudy důvodnost žaloby dovodily pouze ze skutečnosti, že stěžovatel po jejím podání předmětnou částku zaplatil, aniž se zabývaly jeho tvrzením, že žaloba byla podána před splatností pohledávky, jde o formalistický postup, který zakládá porušení práva na soudní ochranu podle čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.*“ Obsahově se v dané věci jednalo o něco jiného než vypořádání spoluvlastnictví. Klíčový je však náhled Ústavního soudu na problematiku nákladů řízení v případě předčasné žaloby. Zjevně Ústavní soud směřuje k tomu, aby v případě předčasné žaloby nebyly žalobci přiznány náklady řízení. Při odhlédnutí od toho, co bylo uvedeno shora o tom, že soud by striktně vzato měl návrh na širší vypořádání ohledně neschválené investice zamítnout, a přijetí pragmatického postupu, kdy soudy budou nejspíše pohledávky přiznávat, by se pak ve smyslu citované judikatury zdálo, že soud by neměl tento spoluvlastníkům částečný úspěch ve věci zohlednit při rozhodnutí o nákladech řízení, a to v podstatě ani ve prospěch druhé strany. Zjednodušeně řečeno by si každý ohledně této části předmětu řízení nesl své náklady. Opět ale ani v této věci není situace takto jednoznačná. Ústavní soud zdůrazňuje důvodnost žaloby a zároveň odmítá formalistický postup. Je proto třeba se zabývat, zda by se nejednalo o ryzí formalismus, kdyby soud nepřiznal v dané části úspěšnému spoluvlastníkovi náklady řízení. V jiném nálezu Ústavní soud uvedl, že „*princip procesního výsledku nelze chápat formálně, neboť nejen petit, ale i žalobní tvrzení, tedy důvody žaloby vyjadřují, proč se žalobce žalovaného plnění domáhá.*“¹⁸⁸ V případě návrhu na širší vypořádání investice, která v době podání návrhu není splatná, bude často (a ne-li téměř vždy) důvodem návrhu skutečnost, že zákon počítá se širším vypořádáním¹⁸⁹ a z toho plynoucí jakási dobrá víra spoluvlastníka, že smyslem právní úpravy je, aby se vše vyřešilo v rámci jednoho řízení. Autor má za to, že touto vírou může být spoluvlastník veden, i když provedl investici svévolně. V procesní otázce nákladů řízení by se podle názoru autora neměla odrážet hmotněprávní záležitost spočívající v tom, zda spoluvlastník při přijetí rozhodnutí dodržel postup stanovený občanským zákoníkem. Podle názoru autora neexistuje zákonná opora pro to,

¹⁸⁸ Nález Ústavního soudu ze dne 8. března 2011, sp. zn. I. ÚS 2899/10.

¹⁸⁹ Srov. shora citované ustanovení § 1148 odst. 1 ObčZ.

aby v tomto případě byl spoluvlastník trestán za svůj z hlediska hmotného práva nesprávný postup tím, že v následném procesu nebudou přiznány náklady řízení.¹⁹⁰ Veden touto úvahou pak soud může zohlednit případný částečný úspěch spoluvlastníka ohledně neschválené investice ve výroku o nákladech řízení. Opačný závěr by skutečně vedl k přepjatému formalismu, který není v tomto případě namístě, a to ani s odůvodněním, že spoluvlastník nedodržel zákonný postup pro přijetí rozhodnutí o dané investici.

Lze tedy závěrem k této pasáži shrnout, že v praxi je zřejmě postup takový, že soudy rozhodnou o zrušení spoluvlastnictví a vedle toho i uloží spoluvlastníku povinnost zaplatit náhradu za investici v rozsahu poměrné části zhodnocení, a to do tří dnů od právní moci výroku o uložení této povinnosti. Zároveň soud tento částečný úspěch zohlední v rozhodnutí o náhradě nákladů řízení. Ačkoliv bylo shora ukázáno, že tento postup skýtá při důsledném rozboru poměrně značná rizika, je dle přesvědčení autora pragmatický a jediný možný. Do budoucna je ovšem autor přesvědčen, že je nezbytné překonat názor o jakési odložené splatnosti náhrady za investice provedené bez vyrozumění ostatních spoluvlastníků a navázat tuto splatnost na vynaložení investice či případně na výzvu spoluvlastníka, kterou by ovšem mohl provést ihned. Teoreticky lze do budoucna uvažovat o určité sankci pro svévolně jednajícího spoluvlastníka spočívající v tom, že by jeho právo mohlo prekludovat v poměrně krátké lhůtě.

4.6.3 Vypořádání investic do společné věci – srovnání se společným jměním manželů

Bylo-li shora uvedeno, že při vypořádání spoluvlastnictví v širším smyslu má spoluvlastník nárok na poměrnou část náhrady v rozsahu zhodnocení věci, jednalo-li se o náklad, který byl spoluvlastníkům ku prospěchu, pak je třeba se ptát, o jaké zhodnocení jde a zejména k jakému datu bude posuzováno. Zde se nabízí srovnání této dílčí otázky s právní úpravou vypořádání společného jmění manželů.¹⁹¹

¹⁹⁰ O tom, zda by spoluvlastník neměl být za svůj svévolný postup v jistém smyslu sankcionován, srov. shora uvedenou úvahu o možném zavedení prekluzivní lhůty, která by mohla být i kratší, než je obecná subjektivní promlčecí lhůta, která ve smyslu ustanovení § 629 odst. 1 ObčZ činí tři roky.

¹⁹¹ Srovnání je ovšem třeba činit při vědomí toho, že společné jmění manželů se v mnoha ohledech od podílového spoluvlastnictví liší, například neexistencí podílů nebo tím, že jde o jmění, tj. soubor kladných i záporných majetkových hodnot.

Při vypořádání společného jmění manželů dle ustanovení § 742 odst. 2 ObčZ platí, že hodnota toho, co ze společného majetku bylo vynaloženo na výhradní majetek manžela, stejně jako hodnota toho, co z výhradního majetku manžela bylo vynaloženo na společný majetek, se při vypořádání společného jmění započítává zvýšená nebo snižená podle toho, jak se ode dne vynaložení majetku do dne, kdy společné jmění bylo zúženo, zrušeno nebo zaniklo, zvýšila nebo snížila hodnota té součásti majetku, na niž byl náklad vynaložen. Podle Zuklínové¹⁹² má citované ustanovení adekvátně reagovat na změny cen té součásti společného jmění manželů, do níž jeden z manželů investoval ze svého výhradního majetku. K tomu lze uvažovat příklad, kdy manžel ze svého výhradního majetku investoval v roce 2014 do společné nemovitosti 100 000,-- Kč, přičemž před investicí byla hodnota nemovitosti 2 000 000,-- Kč. Při rozvodu manželství v roce 2020 činila hodnota nemovitosti 4 000 000,-- Kč. Pokud by měla nemovitost připadnout manželce, měla by manželovi v souvislosti s investicí uhradit částku 200 000,-- Kč.¹⁹³ K tomu se lze setkat s názorem, že situace není až takto jasná a že tento rigidní výklad bude soudy mírněn.¹⁹⁴ Pro účely této práce ale postačí závěr, že při vypořádání společného jmění manželů se uvažuje valorizovaný či případně redukováný¹⁹⁵ vnos (investice).

Oproti úpravě vypořádání společného jmění manželů zákon u spoluvlastnictví nic neříká o tom, že by se při vypořádání investic mělo přihlížet k jejich valorizaci či případně redukcii. Zákon pouze uvádí, že spoluvlastník má nárok na poměrnou část náhrady v rozsahu zhodnocení. Tím je ale dle přesvědčení autora míněno zhodnocení k okamžiku provedení investice, tedy nikoliv k okamžiku vypořádání spoluvlastnictví. Z tohoto pohledu tedy investice, respektive zhodnocení věci nebude valorizováno ani redukováno v důsledku toho, jak se změnila hodnota věci působením tržních a jiných vlivů (např. opotřebení). Opět je třeba se vrátit k tomu, že náhrada za neschválenou investici má být splatná až při vypořádání spoluvlastnictví. Pokud by tedy analogicky ke shora popsanému příkladu spoluvlastník investicí ve výši 100 000,-- Kč zhodnotil společnou

¹⁹² ZUKLÍNOVÁ, M. Komentář k § 742. In: ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek II (§ 655–975)*. ASPI [online]. 2014.

¹⁹³ Vedle toho samozřejmě stojí otázka náhrady za celou nemovitost, respektive její polovinu, která ale již nesouvisí s touto kapitolou práce.

¹⁹⁴ KRUTILKOVÁ, T. Valorizace investic ze společného jmění manželů do nemovitosti ve výlučném vlastnictví jednoho z manželů. *Právní prostor* [online]. 9. 5. 2018.

¹⁹⁵ Podle toho, zda se hodnota dané součásti společného jmění zvýšila nebo snížila.

věc např. o 70 000,-- Kč, bude mít při vypořádání spoluvlastnictví nárok na náhradu za tuto částku bez ohledu na to, jak se hodnota věci od provedení investice změnila. Je pak otázkou, zda by ostatní spoluvlastníci nemohli oprávněně namítat, že hodnota věci se v mezidobí značně snížila, že je již dokonce nižší než samotná investice a že by tudíž měla být příslušná náhrada redukována. I v tom je podle názoru autora vidět nevhodnost odložené splatnosti náhrady za neschválenou investici, která může vést k určitým spekulacím, kdy žalobu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví podat. Nutno ovšem dodat, že kdyby se hodnota investice měla ještě valorizovat jako u společného jmění manželů, pak by to mohlo vést ke spekulacím ještě větším. Rovněž tyto úvahy by mohly ovlivnit zákonodárce při hodnocení, zda nestanovit pro dané případy prekluzivní lhůtu.

Na doplnění je třeba uvést, že u ostatních investic, kde má spoluvlastník nárok na náhradu toho, co vynaložil, by k žádné valorizaci docházet nemělo a spoluvlastník má klasickou promlčecí lhůtu na to, aby proti ostatním svým nárok uplatnil.

4.6.4 Vypořádání dluhů

V rámci ustanovení § 1148 o tzv. širším vypořádání spoluvlastnictví občanský zákoník v odstavci třetím normuje, že prodá-li se věc, uhradí se po stržení nákladů prodeje všechny dluhy podle předchozích odstavců ještě předtím, než se mezi spoluvlastníky rozdělí výtěžek. *„Zatímco pravidlo prvního a druhého odstavce se uplatní vždy, bez ohledu na to, jaký způsob vypořádání spoluvlastníci dohodou zvolí nebo o jakém rozhodne soud, zdejší pravidla odstavce třetího se uplatní pouze v případě, že dojde k prodeji společné věci, ať už z volné ruky nebo v dražbě.“*¹⁹⁶

„Zákon upravuje pořadí pro uspokojení dluhů společné věci následovně:

- a) náklady prodeje společné věci,*
- b) dluhy, které souvisejí se spoluvlastnictvím nebo se společnou věcí,*
- c) vzájemné dluhy spoluvlastníků.*

V případech uvedených sub a) a sub b) může jít o závazkové právní vztahy nejen mezi spoluvlastníky navzájem, ale i mezi spoluvlastníky a třetími osobami. Je jasné, že způsob uspokojení dluhů nemůže nijak krátit práva těchto třetích osob, které nejsou

¹⁹⁶ ZUKLÍNOVÁ, M. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. – Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura*. 2013, s. 93.

spoluvlastníky.¹⁹⁷ Citovanou úvahu dále Vychopen¹⁹⁸ rozvádí tak, že pohledávky spoluvlastníků se uspokojují až nakonec. Naznačená posloupnost uspokojování pohledávek, zdá se, počítá se závazností, a tedy i vymahatelností takového postupu, která dle názoru autora ze zákona nevyplývá. Názor Vychopeně je dle autora naprosto správný v tom, jak by měl postup v ideálním případě vypadat. Nepochybně je při prodeji věci nejprve třeba uhradit náklady samotného prodeje, poté pohledávky třetích osob a až poté rozdělit zbytek mezi v tu chvíli již bývalé spoluvlastníky. Je třeba se ale ptát, jaké budou důsledky toho, když spoluvlastníci takto postupovat nebudou, jinými slovy řečeno rozdělí-li si výtěžek ještě předtím, než uhradí pohledávky třetích osob. Samozřejmě že i v takovém případě zůstanou spoluvlastníci vůči třetím osobám dle § 1127 ObčZ zavázáni společně a nerozdílně. Pro třetí osobu by ovšem zjevně bylo daleko vhodnější, pokud by se mohla domoci shora uvedeného postupu. Taková možnost ale dle přesvědčení autora ze zákona neplyne. V případě dohody spoluvlastníků by totiž třetí osoba musela mít možnost dosáhnout neplatnosti dané dohody, což podle názoru autora ze zákona dovodit nelze. V případě zrušení spoluvlastnictví rozhodnutím soudu by třetí osoba musela mít možnost do řízení vstoupit nejspíše jako hlavní intervent¹⁹⁹. Podstatou institutu hlavní intervence je však možnost třetí osoby napadnout žalobou účastníky probíhajícího řízení a uplatnit své právo k předmětu řízení.²⁰⁰ To ovšem není popisovaný případ, neboť předmětem řízení bude společná věc a třetí osoba se bude domáhat zaplacení pohledávky po spoluvlastnících. Ani v případě zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozhodnutím soudu nemá tedy třetí osoba možnost se domoci toho, aby byla její pohledávka uhrazena před zrušením spoluvlastnictví. Ač se shora uvedené může zdát jako poměrně nekomfortní stav pro třetí osoby, je podle názoru autora správný. Jak již bylo uvedeno, spoluvlastníci zůstávají ve vztahu k třetím osobám zavázáni společně a nerozdílně, z čehož plyne jejich možnost se svého práva domoci. Řešení

¹⁹⁷ VYCHOPEN, M. Komentář k § 1148. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. (§ 976 až 1474)*. 2014, s. 408.

¹⁹⁸ Tamtéž, s. 409.

¹⁹⁹ Procesní institut hlavní intervence je upraven v § 91a OSŘ, který stanoví, že kdo si činí nárok zcela nebo částečně na věc nebo právo, o nichž probíhá řízení mezi jinými osobami, může až do pravomocného skončení tohoto řízení podat žalobu proti těmto účastníkům.

²⁰⁰ WINTEROVÁ, A., MACKOVÁ, A. a kol. *Civilní právo procesní. Část první: řízení nalézací*. 2015, s. 148.

otázek spojených s pohledávkami třetích osob²⁰¹, jakož i s tím spojené dokazování, podle názoru autora přesahuje rámec řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.

Zbývá doplnit, že v podstatě stejné, co bylo řečeno o právech třetích osob v případě dohody spoluvlastníků o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, platí též pro vzájemné dluhy spoluvlastníků. Ani v těchto případech nebude možné se dovolat neplatnosti dohody, pokud v ní nebude vypořádání dluhů obsaženo a dluhy reálně nebudou uhrazeny před rozdělením výtěžku. Naopak v soudním řízení bude spoluvlastník moci svou pohledávku uplatnit a soud by k ní měl přihlédnout.

²⁰¹ Např. jejich promlčení, jejich výše apod.

5 Předkupní právo spoluvlastníků

5.1 Obecně k předkupnímu právu

„Právní podstatu předkupního právního vztahu lze vymezit jako právní vztah, ve kterém jeden individuálně určený subjekt, tj. konkrétně oprávněná osoba má právo koupit (vykoupit - odkoupit) věc od druhého individuálně určeného subjektu, tj. konkrétně od zavázané osoby jako první za předpokladu, že zavázaná osoba chce věc prodat, popř. zcizit jiným způsobem než prodejem. Jinak vyjádřeno, jde o právní vztah, ve kterém právu oprávněné osoby (předkupnímu právu) koresponduje (koreluje) povinnost zavázané osoby nabídnout věc této oprávněné osobě jako první ke koupi (předkupní povinnost).“²⁰² Existují různé teoretické konstrukce předkupního práva. Ambicí této práce však není je rozebírat ani hledat tu nejzdařilejší. Proto lze jen schematicky jmenovat, že existuje například pojetí předkupního práva jako zákonné cese, dále jako smlouvy o smlouvě budoucí, jako oferty, jako práva jednostranným projevem vůle založit právní vztah nebo jako smlouvy dvakrát podmíněné a opce.²⁰³

Předkupní právo lze podle pramene jeho vzniku dělit na zákonné a smluvní. Typickým příkladem zákonného předkupního práva je předkupní právo spoluvlastníků upravené v 1124 ObčZ. Příkladem smluvního předkupního práva je předkupní právo ujednané v kupní smlouvě jako vedlejší ujednání podle § 2140 a násl. ObčZ.

Dalším dělením předkupního práva je dělení na předkupní právo závazkové (osobní) povahy, které působí pouze mezi smluvními subjekty a neváže jejich právní nástupce, a věcné povahy působící nejen mezi osobami, kterých se přímo dotýká, ale zavazující i jejich právní nástupce. Platí, že všechna zákonná předkupní práva mají bez dalšího věcně právní účinky, a zavazují tedy i právní nástupce povinné osoby.²⁰⁴ Věcné předkupní právo se neváže na určitou osobu, ale na určitou věc.²⁰⁵

²⁰² JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J. Nad předkupním právem. *Beck-online* [online]. 1994.

²⁰³ SVOBODA, L. *Předkupní právo*. 2005. s. 7-16.

²⁰⁴ JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J. Nad předkupním právem. *Beck-online* [online]. 1994.

²⁰⁵ TICHÝ, L. Komentář k § 2144. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520)*. ASPI [online]. 2014.

Ze shora uvedeného lze ve vztahu k předkupnímu právu spoluvlastníků učinit závěr, že se jedná o předkupní právo zákonné s věcně právními účinky. Ačkoliv jde o právo věcné, nezapisuje se do katastru nemovitostí.²⁰⁶

5.2 Vývoj právní úpravy v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku

Přestože občanský zákoník z roku 2012 je účinný stále ještě poměrně krátkou dobu, doznala právní úprava zákonného předkupního práva spoluvlastníků již více změn. V původní podobě účinné od prvního ledna roku 2014 občanský zákoník v § 1124 odst. 1 stanovil, že bylo-li spoluvlastnictví založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví předkupní právo, ledaže spoluvlastník podíl převádí jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé. Neujednávají-li si spoluvlastníci, jak předkupní právo vykonají, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů. Odstavec druhý pak normoval, že předkupní právo mají spoluvlastníci i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu. To platí i v jiných případech zákonného předkupního práva.

Uvedené pojetí bylo doprovázeno argumentací, že občanský zákoník je vystavěn na principu autonomie vůle, čemuž odpovídá, že každý sám pečuje o své věci podle své vůle. Zákonné předkupní právo mělo mít své opodstatnění jen tam, kde se nemohli spoluvlastníci ochránit sami nebo tam, kde tomu bylo zapotřebí ze závažného důvodu, kterým mohla být potřeba zajistit základní výživu obyvatelstva.²⁰⁷ Důvodová zpráva vysvětlovala, že se jedná o obdobné řešení, jako přijala Francie nebo Lucembursko. Nutno podotknout, že citovaná právní úprava do celkové koncepce občanského zákoníku zapadala a opouštěla tak dosavadní pojetí občanského zákoníku z roku 1964.²⁰⁸

²⁰⁶ KLIMENTOVÁ, E. Vzdání se zákonného předkupního práva spoluvlastníků k nemovité věci a jiné způsoby, jak se s ním vypořádat. *Bulletin advokacie*. Č. 7-8/2019, str. 38.

²⁰⁷ ZUKLÍNOVÁ, M. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. – Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura*. 2013, s. 36.

²⁰⁸ § 140 ObčZ 1964 stanovil, že převádí-li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké (§ 116, 117). Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.

Zákonodárce však neposkytl praxi příliš mnoho času, aby si na novou právní úpravu zvykla, když zákonem č. 460/2016 Sb. občanský zákoník změnil. S účinností od prvního ledna 2018 tak ustanovení § 1124 odst. 1 ObčZ normovalo, že převádí-li se spoluvlastnický podíl na nemovité věci, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké. Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů. Podle odstavce druhého se předkupní právo vztahovalo i na bezúplatné převody. Ustanovení § 1125 ObčZ pak stanovilo, že spoluvlastník se může vzdát předkupního práva podle § 1124 s účinky pro své právní nástupce. Jde-li o nemovitou věc zapsanou do veřejného seznamu, vzdání se předkupního práva se do něj запиše. Toto znění bylo původně Poslanecké sněmovně předloženo skupinou poslanců jako sněmovní tisk č. 920/0 dne 22. září 2016²⁰⁹. Tisk obsahoval také důvodovou zprávu, podle níž mělo mít obnovení institutu předkupního práva za cíl zjednodušení fungování spoluvlastnictví a podporu scelování vlastnictví, nikoliv jeho rozdrobování, mnohdy vedené spekulativními zájmy. Lze jednoznačně souhlasit s pochybami Klimentové²¹⁰ vyjádřené otázkou, zda bylo za tak krátkou dobu účinnosti občanského zákoníku vůbec možné dopady právní úpravy předkupního práva, respektive jeho absence, vyhodnotit. Vláda k tomuto návrhu zaujala nesouhlasné stanovisko mimo jiné proto, že znovuzavedení předkupního práva by bylo způsobilé zasáhnout do legitimního očekávání spoluvlastníků, kteří s vědomím úpravy obsažené v § 3062 ObčZ spoléhali na zánik předkupního práva.²¹¹ O to více bylo podle názoru autora překvapivé, že změna občanského zákoníku byla nakonec prosazena jako pozměňovací návrh²¹² k sněmovnímu tisku č. 642/0²¹³, který byl původně rozeslán poslancům již 3. listopadu 2015.

Ani tuto přijatou změnu neponechal zákonodárce v platnosti příliš dlouho, když zákonem č. 163/2020 Sb. s účinností od 1. července 2020 znovu zavedl úpravu

²⁰⁹ Sněmovní tisk 920/0, část č. 1/4. Novela z. - občanský zákoník. *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky* [online]. 2016.

²¹⁰ KLIMENTOVÁ, E. Vzdání se zákonného předkupního práva spoluvlastníků k nemovité věci a jiné způsoby, jak se s ním vypořádat. *Bulletin advokacie*. Č. 7-8/2019, str. 38.

²¹¹ Sněmovní tisk 920/1, část č. 1/2. Stanovisko vlády k tisku 920/0. *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky* [online]. 2016.

²¹² Sněmovní tisk 642/5, část č. 1/2. Pozměňovací a jiné návrhy k tisku 642/0. *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky* [online]. 2016.

²¹³ Sněmovní tisk 642/0, část č. 1/8. Novela z. - občanský zákoník. *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky* [online]. 2015.

účinnou od 1. ledna 2014. Lze na jedné straně chápat, že proti sobě stojí různé argumenty. Na straně jedné princip autonomie vůle spojený s úvahou, že každý by měl mít možnost se sám brát o svá práva a že tedy předkupní právo u spoluvlastnictví nemá místo vůbec nebo jen omezeně. Na straně druhé pak snaha zejména u nemovitých věcí o scelování vlastnictví a ochrana před spekulativními zájmy. Ačkoliv lze v obou protikladných pólech spatřovat určité chvályhodné úmysly, je podle názoru autora třeba jednoznačně kritizovat praxi neustálých změn v oblasti předkupního práva spoluvlastníků. Právní nejistotu zapříčiněnou neustálými změnami ponesou na svých bedrech nejvíce sami spoluvlastníci. Podle názoru autora je třeba vycházet z toho, že zcizení spoluvlastnického podílu může být dlouhodobě plánovaný krok z mnoha důvodů, které s předkupním právem samy o sobě nemusí souviset²¹⁴, ale mohou být ovlivněny právě jeho aktuální zákonnou podobou. Jestliže se v průběhu plánování několikrát právní úprava změní, může to pro spoluvlastníky mít neblahé důsledky. Autor je přesvědčen o tom, že takový stav by zákonodárce neměl připustit. Nadto lze obecně konstatovat, že časté změny vedou k právní nejistotě a подрývají důvěru občanů v právo.

Při úvahách o tom, který z uvedených argumentů by měl převážet, je autor veden principem autonomie vůle, a proto by se klonil k ponechání předkupního práva pouze tam, kde je pro to opravdu důležitý důvod, respektive i k tomu, aby předkupní právo spoluvlastníků bylo zrušeno úplně. Autor také zastává názor, že pokud se spoluvlastník rozhodne opustit spoluvlastnický vztah zcizením podílu, měl by tento způsob být v zásadě jednodušší, rychlejší a méně nákladný než soudní řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, neboť se jedná o faktory, které hrají roli při rozhodování, zda jít cestou žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nebo cestou prodeje spoluvlastnického podílu i za tu cenu, že za prodej může spoluvlastník obdržet nižší cenu, než která by byla určena jako obvyklá v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Tomu však neodpovídá situace, kdy je podíl spoluvlastníka zatížen předkupním právem ostatních.

5.3 Současná právní úprava

Ze shora uvedeného vyplývá, že aktuálně panuje ohledně předkupního práva stejný stav, jaký byl občanským zákoníkem nastaven od počátku jeho účinnosti.

²¹⁴ Může se jednat o důvody osobní, rodinné, podnikatelské apod.

Předkupní právo se tedy uplatní v případě, že bylo spoluvlastnictví založeno takovou právní skutečností, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit. Předkupní právo je omezeno na dobu šesti měsíců od vzniku spoluvlastnictví a neplatí, pokud spoluvlastník podíl převádí jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé. Při absenci ujednání o výkonu předkupního práva mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit poměrně podle velikosti podílů (§ 1124 odst. 1 ObčZ). Předkupní právo se uplatní i u bezúplatných převodů, u nichž mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu (§ 1124 odst. 2 ObčZ). U zemědělského závodu, k němuž spoluvlastnictví vzniklo taktéž na základě takové právní skutečnosti, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, mají spoluvlastníci předkupní právo, které není omezeno žádnou dobou od vzniku takového spoluvlastnictví a které se vztahuje i na dědický podíl (§ 1125 odst. 1 ObčZ). Ustanovení § 1125 odst. 2 ObčZ pak vylučuje předkupní právo pro případ převodu osobě, která by byla spoluvlastníkovým dědicem podle zákonné dědické posloupnosti, nebo jinému spoluvlastníku. Rovněž se předkupní právo neuplatní tehdy, jestliže se jej spoluvlastník v písemné formě vzdal.

Z hlediska subjektů občanský zákoník předkupní právo v § 1124 odst. 1 vylučuje při převodu podílu na jiného spoluvlastníka. Jedním z cílů předkupního práva je ochrana stávajících spoluvlastníků před rozšířením osob spoluvlastníků. To však nehrozí v případě převodu podílu na jiného spoluvlastníka.²¹⁵ U subjektového omezení předkupního práva, kdy zákon vyjmenovává osoby, ve vztahu k nimž se předkupní právo neuplatní, je třeba se zamyslet nad tím, proč zákonodárce vedle vyloučení předkupního práva při převodu na jiného spoluvlastníka použil speciální taxativní výčet osob, a nikoliv institut osoby blízké vymezené v § 22 ObčZ²¹⁶. Důvod může dle přesvědčení autora být v kategorii osob blízkých definovaných jako jiné osoby v poměru rodinném nebo

²¹⁵ KRÁLÍK, M. Komentář k § 1125. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 2013, s. 475.

²¹⁶ Ustanovení § 22 ObčZ stanoví: (1) Osoba blízká je příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel nebo partner podle jiného zákona upravujícího registrované partnerství (dále jen „partner“); jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní. Má se za to, že osobami blízkými jsou i osoby sešvagřené nebo osoby, které spolu trvale žijí.

(2) Stanoví-li zákon k ochraně třetích osob zvláštní podmínky nebo omezení pro převody majetku, pro jeho zatížení nebo přenechání k užití jinému mezi osobami blízkými, platí tyto podmínky a omezení i pro obdobná právní jednání mezi právnickou osobou a členem jejího statutárního orgánu nebo tím, kdo právnickou osobu podstatně ovlivňuje jako její člen nebo na základě dohody či jiné skutečnosti.

obdobném, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pocítovala jako újmu vlastní. V těchto případech jde o obecně formulovaná kritéria, která je třeba vždy v konkrétním případě posuzovat. Proto by zřejmě mohlo v praxi často docházet ke sporům při převodech na tyto osoby, kdyby jiný spoluvlastník byl toho názoru, že se o osobu blízkou nejedná. Byl-li úmysl zákonodárce ve vyloučení pochybností, lze uvažovat o tom, že šlo o, v jistém smyslu, chvályhodnou myšlenku. Na druhé straně je ale třeba říci, že pojem osoba blízká používá občanský zákoník i na jiných místech, kde rovněž mohou vznikat spory při výkladu zmíněné neurčité kategorie osob blízkých, neboť třetí osoby mohou mít jiný názor.²¹⁷ Proto se autor domnívá, že ani u předkupního práva spoluvlastníků není logický důvod k tomu nepoužít institut osoby blízké pro osoby, ve vztahu k nimž se předkupní právo vylučuje. Jestliže se zákonodárce přesto rozhodl použít speciální výčet osob, podivuje se autor nad tím, proč do něho nezahrnul rovněž registrovaného partnera. Důvodová zpráva uvádí, že se navrhuje stanovit dispozitivně zákaz zcizení spoluvlastnického podílu, vyjma případy převodu na jiného spoluvlastníka nebo na osoby z okruhu osob spoluvlastníku nejbližších. Registrovaný partner může být osobou minimálně stejně blízkou jako například právnická osoba. Není proto důvod jej nezahrnout do okruhu osob, ve vztahu k nimž se předkupní právo neuplatní. Podle názoru autora je také třeba kritizovat, že ani v této dílčí otázce nemá zákonodárce jasno, když právní úprava účinná do 30. června 2020 operovala s pojmem osoba blízká, avšak současná úprava se opět vrátila ke speciálnímu výčtu obsaženému v občanském zákoníku již na počátku jeho účinnosti. Nadto úprava účinná do 30. června 2020 nevyklučovala předkupní právo při převodu na jiného spoluvlastníka. Zákonodárce tedy jednoznačně nemá ujasněnou ani tuto dílčí otázku, čímž jen přispívá k vyšší právní nejistotě.

V ustanovení § 1124 odst. 1 občanský zákoník omezuje předkupní právo na dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví. Vzhledem k tomu, že jde o návrat na počátek účinnosti občanského zákoníku, lze vycházet z důvodové zprávy, která k tomu uváděla, že návrh sleduje omezení spoluvlastníků jen dočasné, tj. na dobu šesti měsíců, což na jedné straně bere v úvahu podstatu a smysl vlastnického práva (čl. 4 odst. 3 Listiny základních práv a svobod), na straně druhé dává spoluvlastníkům dostatečně dlouhou

²¹⁷ Např. § 1540 odst. 1 ObčZ o svědecké způsobilosti nebo § 1893 odst. 2 ObčZ o převzetí majetku osobou blízkou.

dobu, aby svoji situaci zvážili a vyřešili podle své vůle. Podstatou a smyslem vlastnického práva bude dle názoru autora myšlena zejména možnost disponovat se svým majetkem, a tedy volně převádět spoluvlastnický podíl. Autor však příliš nerozumí, v čem tkví smysl oné dostatečně dlouhé doby na to, aby spoluvlastníci situaci zvážili a vyřešili podle své vůle, respektive jak jim má v úvahách pomoci nebo je případně motivovat skutečnost, že existuje předkupní právo. Z pohledu spoluvlastníka, nejčastěji spoludědice, který bude chtít svůj podíl zcizit, je dle přesvědčení autora šestiměsíční lhůta natolik krátká, že nebude mít žádnou motivaci se s ostatními spoluvlastníky domlouvat na společném postupu a jednoduše si počká na to, až předkupní právo ex lege zanikne. Rovněž tato krátká doba zejména u nemovitých věcí ani nepovede spoluvlastníka k tomu, aby svůj podíl zcizoval ihned a aby se tak předkupní právo realizovalo. U nemovitých věcí mají totiž ostatní spoluvlastníci dle § 2148 odst. 1 ObčZ tři měsíce na zaplacení kupní ceny. Při zohlednění určité doby, kterou spoluvlastník bude potřebovat na dojednání podmínek převodu, času potřebného na doručení informace o zamýšleném převodu ostatním spoluvlastníkům a zákonné tříměsíční lhůty se zdá, že často šestiměsíční doba uplyne dříve, než se celý proces stihne realizovat. Bylo by proto od spoluvlastníka nerozumné uzavírat s nabyvatelem smlouvu před uplynutím této doby a přivodit si tak povinnost nabízet odkup podílu ostatním spoluvlastníkům (§ 2143 ObčZ). Jestliže má doba šesti měsíců sloužit k tomu, aby se spoluvlastníci na něčem dohodli, například na vzájemném vzdání se předkupního práva nebo naopak na jeho prodloužení, jsou podle názoru autora takové dohody možné kdykoliv za trvání spoluvlastnictví bez ohledu na existenci či neexistenci zákonného předkupního práva. Ani z tohoto pohledu tedy šestiměsíční doba nic neřeší. Ustanovení § 1124 ObčZ dle přesvědčení autora nenaplnuje ani cíl předkupního práva spočívající v zájmu na scelování nemovitostí, ochraně spoluvlastníků a ochraně před rozšiřováním subjektů spoluvlastnictví. Aby tomu tak bylo, musela by být doba trvání předkupního práva výrazně delší než šest měsíců, případně by předkupní právo nemělo být časově omezováno. Pak by se dalo uvažovat tak, že trvání předkupního práva motivuje spoluvlastníky k dohodě o jeho zrušení (vzájemném vzdání se předkupního práva) nebo k jinému dlouhodobému řešení jejich vztahu. Za současné situace ale autor přílišný smysl předkupního práva neshledává.

Pozitivně lze hodnotit skutečnost, že § 1124 odst. 2 ObčZ jednoznačně stanoví, že se předkupní právo uplatní i v případě bezúplatných převodů. V poměrech občanského

zákoníku z roku 1964, který tuto otázku výslovně neřešil²¹⁸, nezbylo, než aby řešení přinesla judikatura, když Nejvyšší soud bezúplatné převody z dosahu předkupního práva vyňal.²¹⁹ Současná právní úprava se tak odklání od dřívější praxe a zatěžuje předkupním právem i například darování podílu, kdy mají ostatní spoluvlastníci právo vykoupit podíl za cenu obvyklou. Určité problémy mohou dle názoru autora vzniknout při určování obvyklé ceny. Pokud se spoluvlastníci na obvyklé ceně nedohodnou, není vyloučeno, že každý z nich si obstará kvalifikovaný podklad, například znalecký posudek či odborné vyjádření, které se mohou i značně lišit. V takovém případě bude správný postup nejspíše takový, že spoluvlastník zatížený předkupním právem učiní nabídku odkupu za určitou cenu a kvalifikovaně doloží, že jde o cenu obvyklou. Jestliže ostatní spoluvlastníci odkoupení odmítnou s odůvodněním, že nabídnutá cena nebyla cenou obvyklou, bude na nich, aby se obrátili na soud.

Oproti úpravě v § 1124 odst. 1 ObčZ upravuje § 1125 odst. 1 ObčZ předkupní právo u zemědělského závodu jako trvalé (za předpokladu, že spoluvlastnictví vzniklo předvídanou právní skutečností). Ačkoliv lze polemizovat s tím, zda je třeba předkupní právo stanovovat právě ve vztahu k zemědělskému závodu, hodnotí autor pozitivně jeho stanovení jako trvalé. V zájmu umožnění neomezené dispozice s podílem by autor dal přednost úplnému zrušení předkupního práva. Pokud však převládl názor, že se v určitých případech má předkupní právo zachovat, je nezbytné, aby dopady právní úpravy byly do důsledků promyšleny. Jestliže má být účelem předkupního práva již zmiňované zabránění rozšiřování počtu osob spoluvlastníků a dle důvodové zprávy také ochrana před spory spojenými s příchodem nového spoluvlastníka, pak jedině trvalost předkupního práva dle názoru autora může tento cíl zajistit. To je zásadní rozdíl od úpravy § 1124 odst. 1 ObčZ, kde časově omezené předkupní právo, navíc na velmi krátkou dobu, k tomuto cíli zpravidla nepovede.

V § 1125 odst. 2 ObčZ je oproti § 1124 odst. 1 ObčZ stanoven jiný okruh osob, ve vztahu k nimž se předkupní právo neuplatní. Jedná se o osoby, které by byly dědici spoluvlastníka podle zákonné posloupnosti, nebo jiného spoluvlastníka. Zákonodárce

²¹⁸ V § 140 občanský zákoník z roku 1964 pouze stanovil, že převádí-li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké (§ 116, 117). Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.

²¹⁹ Rozsudek NS ze dne 20. října 2008, sp. zn. 22 Cdo 2408/2007.

zjevně klade důraz na rodinné vztahy, čemuž odpovídá odkaz na zákonnou dědickou posloupnost. Autor by se však ani v tomto případě nebál použití institutu osoby blízké, který taktéž reflektuje rodinné vztahy, a zároveň by se jeho použitím právní úprava zjednodušila.

Konečně je třeba zauvažovat nad tím, zda se předkupní právo u zemědělských závodů vztahuje i na bezúplatné převody. Důvodová zpráva odpovídá jednoznačně, že ano. Byť by se na první pohled mohlo zdát, že absence výslovné úpravy v § 1125 ObčZ by mohla značit neexistenci předkupního práva u bezúplatných převodů, je autor toho názoru, že i v tomto případě lze subsidiárně použít § 1124 odst. 2 ObčZ. Lze proto učinit závěr, že se u zemědělských závodů předkupní právo uplatní i na bezúplatné převody.

5.3.1 Realizace předkupního práva

Z textu § 1124 odst. 1 ObčZ vyplývá, že ohledně výkonu předkupního práva zákon preferuje dohodu spoluvlastníků. Evidentně si spoluvlastníci mohou dojednat, že předkupní právo uplatní jen některý z nich apod. Je třeba zdůraznit, že jde skutečně o dohodu o výkonu předkupního práva, tj. že se nejedná o správu společné věci. Dohodu tudíž musí uzavřít všichni spoluvlastníci.²²⁰ Nejvyšší soud judikoval, že „*nárok spoluvlastníků, kteří podíl (resp. tu jeho ideální část, která by na ně připadala, kdyby zákonné předkupní právo uplatnili) vykoupit nechtějí, „přiroste“ těm spoluvlastníkům, kteří nabídku k výkupu (včas a řádně) přijali.*“²²¹ Jestliže se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva nedohodnou, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti svých podílů.

Dohodu o výkonu předkupního práva lze uzavřít i předem, tj. vlastně pro případ převodu podílu dříve, než k němu dojde. Nejvyšší soud učinil závěr, že „*dohoda podílových spoluvlastníků, že v případě prodeje spoluvlastnického podílu jednoho z nich třetí osobě nebudou zbývající spoluvlastníci uplatňovat předkupní právo, neodporuje svým obsahem zákonu ani v případě, že byla uzavřena předem bez vztahu ke konkrétnímu kupujícímu.*“²²² Tento svůj závěr ještě Nejvyšší soud doplnil v rozsudku ze dne 9. února 2010, sp. zn. 22 Cdo 419/2008, kde uvedl, že „*jestliže podílový spoluvlastník*

²²⁰ Rozsudek NS ze dne 31. srpna 2009, sp. zn. 33 Cdo 603/2008.

²²¹ Tamtéž.

²²² Rozsudek NS ze dne 11. února 2004, sp. zn. 22 Cdo 1599/2003.

prohlásil, že byl seznámen s úmyslem nabyvatele koupit spoluvlastnický podíl od druhého spoluvlastníka za uvedenou cenu a že s tímto prodejem souhlasí a nebude ve vztahu k tomuto převodu uplatňovat předkupní právo, pak po následném prodeji tohoto podílu v souladu se skutečnostmi uvedenými v prohlášení nelze jeho uplatnění předkupního práva podle § 140 ObčZ považovat za relevantní. Pro posouzení věci není významné, zda prodávající spoluvlastník o prohlášení věděl.“

5.3.1.1 Postup při uplatnění předkupního práva

Právní úprava podílového spoluvlastnictví neobsahuje žádné zvláštní ustanovení, které by dávalo spoluvlastníkům návod, jak při uplatnění předkupního práva postupovat. Nečinila tak ani předchozí právní úprava. Proto nezbylo, než aby tento problém vyřešila judikatura, která dospěla k závěru, že výslovná právní úprava předkupního práva se nepoužije pouze v případě smluvního předkupního práva, ale podpůrně i všude tam, kde zákonné předkupní právo žádnou zvláštní úpravu neobsahuje.²²³ Lze se domnívat, že citovaná judikatura ob stojí i v poměrech současné právní úpravy. V praxi to znamená, že se postup při uplatnění zákonného předkupního práva spoluvlastníků bude řídit ustanoveními § 2140 a násl. ObčZ.

Ustanovení § 2140 odst. 1 ObčZ vystihuje podstatu předkupně právního vztahu, když normuje, že ujedná-li si předkupník k věci předkupní právo, vzniká dlužníku povinnost nabídnout věc předkupníkovi ke koupi, pokud by ji chtěl prodat třetí osobě (koupěchtivému). U spoluvlastníků nejde o předkupní právo smluvní, nýbrž zákonné, podstata je však stejná. Dlužníkem je spoluvlastník, který se rozhodl svůj podíl zcizit. Předkupníky, tj. osobami oprávněnými z předkupního práva, jsou ostatní spoluvlastníci. Koupěchtivým je třetí osoba mající zájem o nabytí spoluvlastnického podílu. Klíčovým ustanovením pro postup při realizaci předkupního práva je § 2143 ObčZ, podle kterého povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi dospěje uzavřením smlouvy s koupěchtivým. Musí tedy existovat třetí osoba, která má zájem nabytí spoluvlastnický podíl, a se kterou dlužník uzavře příslušnou smlouvu.²²⁴ Uzavřením smlouvy vzniká spoluvlastníku povinnost nabídnout podíl ostatním spoluvlastníkům. Obsah nabídky vymezuje § 2147 odst. 1 ObčZ. Nabídku učiní prodávající předkupníkovi

²²³ Rozsudek NS ze dne 25. srpna 2003, sp. zn. 33 Odo 178/2003.

²²⁴ Jak vyplývá ze shora uvedeného, nemusí se jednat jen o smlouvu kupní, ale může jít i například o smlouvu darovací apod.

ohlášením všech podmínek. Při nabídce se vyžaduje oznámení obsahu smlouvy uzavřené s koupěchtivým. Nabídka ke koupi nemovité věci vyžaduje písemnou formu. Obsah smlouvy uzavřené s koupěchtivým lze nejlépe oznámit předkupníkovi přiložením její kopie k nabídce. Jestliže prodávající nebude chtít kopii smlouvy k nabídce přikládat, pak se lze domnívat, že základními podmínkami, které je třeba ohlásit předkupníkovi, bude kupní cena a její splatnost. Již starší judikatura dovodila, že „*řádou jest nabídka, seznamuje-li předkupníka s tím, že, komu a za jakých podstatných podmínek má nemovitost býti prodána.*“²²⁵ Současná literatura setrvává na tom, že z důvodu ochrany spoluvlastníků před smyšlenými obchody je prodávající povinen sdělit předkupníkům i jméno koupěchtivého.²²⁶ S tímto názorem lze souhlasit, a to i u převodů bezúplatných, neboť i u nich by měl mít předkupník možnost si ověřit, kdo je například oním obdarovaným a zda mu také byl podíl skutečně darován. Tím se ale výčet oznamovaných podmínek nevyčerpává. V konkrétních případech mohou být dohodnuty další důležité podmínky, které mohou být pro rozhodnutí spoluvlastníka o tom, zda předkupní právo uplatní, podstatné. Vzhledem k jejich rozmanitosti by ale nebylo vhodné, aby se zákon snažil je taxativně vymezit. Proto lze v tomto ohledu mít právní úpravu vyžadující obecně oznámení obsahu smlouvy za dostatečnou.

Občanský zákoník nestanoví spoluvlastníku žádnou lhůtu, v jaké má předkupníkům učinit nabídku. Ačkoliv se lze domnívat, že je to právě prodávající spoluvlastník, který je motivován obchod uskutečnit co nejrychleji, a že tedy nebude s nabídkou otálet, lze z praktického hlediska doporučit potenciálním koupěchtivým, aby si sjednali lhůtu, do kdy má prodávající učinit nabídku ostatním spoluvlastníkům a povinnost prodávajícího prokázat tuto skutečnost koupěchtivému. Na nesplnění této povinnosti pak může být navázána možnost odstoupit od smlouvy nebo například smluvní pokuta. Naproti tomu občanský zákoník výslovně stanovuje lhůtu pro zaplacení ceny, hodlá-li předkupník svého práva využít. Přednost se dává ujednané lhůtě. Jestliže žádná ujednání není, je třeba, aby předkupník zaplatil kupní cenu do osmi dnů po nabídce u věci movité a u nemovité věci do tří měsíců po nabídce (§ 2148 odst. 1 ObčZ). V poměrech spoluvlastnictví zřejmě často nastane situace, kdy bude předkupníků více. K tomu § 2141

²²⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 17. května 1922, sp. zn. Rv I 67/22 (Vážný 1679).

²²⁶ SVOBODA, L. Komentář k § 2147. In: HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář.* 2014, s. 129.

ObčZ stanoví, že náleží-li předkupní právo několika osobám společně, mohou je uplatnit jen v celku. Zanikne-li však předkupní právo některé z nich, nebo neuplatní-li je, mohou zbývající předkupníci předkupní právo uplatnit v celku. Z toho se dovozuje, že lhůta pro zaplacení neběží každému z předkupníků zvlášť, ale všem společně po doručení nabídky poslednímu z nich.²²⁷ Skutečnost, že více osob může uplatnit předkupní právo pouze v celku, může činit v praxi určité problémy. Klimentová²²⁸ upozorňuje, že pokud nedojde mezi oprávněnými spoluvlastníky k dohodě, musí každý jednostranně sdělit prodávajícímu, že má o jeho podíl zájem. Zájem každého spoluvlastníka ale může být určitým způsobem podmíněn. Například tím, že má zájem pouze samostatně nebo jen s některými ze spoluvlastníků. „*Od toho, kolik předkupníků své právo uplatní, se bude také odvíjet konečná kupní cena, kterou bude muset každý z nich za zvětšení svého podílu uhradit. Problémem je, že z pouhé pasivity ostatních spoluvlastníků nelze dovozovat, že předkupní právo v dané lhůtě nakonec neuplatní.*“²²⁹ Snadno se tedy může stát, že více předkupníků zaplatí prodávajícímu celou kupní cenu, protože mezi nimi nedojde k dohodě a více z nich bude mít zájem o celý zcizovaný podíl. V rozsahu přeplatku pak na straně prodávajícího vznikne bezdůvodné obohacení²³⁰, které bude povinen vydat. Tím ovšem vzniká předkupníkům značné riziko, neboť nemají žádné zajištění své pohledávky vyplývající z bezdůvodného obohacení. Řešením by mohlo být využití například advokátní nebo jiné úschovy, kdy by ve smlouvě o úschově byly stanoveny podmínky pro výplatu kupní ceny nebo její části prodávajícímu a podmínky vrácení ceny nebo její části předkupníkovi. Aby mohlo jít o účinný postup, musel by s ním souhlasit prodávající. To se ale podle názoru autora ne vždy stane, když složité případy budou vznikat zejména tehdy, budou-li vztahy mezi spoluvlastníky komplikované a nebude možné dosáhnout jakékoli dohody. Nemluvě pak o dalších nákladech s úschovou spojených. V takových případech je také popsáno riziko dle názoru autora způsobilé předkupníka od využití předkupního práva odradit. Lze se domnívat, že když už zákon úpravu předkupního práva alespoň v omezené podobě obsahuje, pak patrně nebylo záměrem, aby docházelo k situacím, které budou spoluvlastníka od využití předkupního

²²⁷ SVOBODA, L. Komentář k § 2141. In: HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář.* 2014, s. 115.

²²⁸ KLIMENTOVÁ, E. Vzdání se zákonného předkupního práva spoluvlastníků k nemovité věci a jiné způsoby, jak se s ním vypořádat. *Bulletin advokacie.* Č. 7-8/2019, str. 39.

²²⁹ Tamtéž, str. 39.

²³⁰ Ve smyslu § 2991 odst. 2 ObčZ se bude jednat o plnění bez právního důvodu.

práva odrazovat. Nabízí se proto úvaha, zda by tento potenciální problém neměl řešit přímo zákonodárce. Je jasné, že stanovená osmidenní a tříměsíční lhůta je lhůtou splatnosti. Lhůta pro přijetí nabídky stanovena není a nelze tak dle přesvědčení autora učinit jiný závěr než že akceptaci lze učinit také ve stanovené lhůtě splatnosti, a to i třeba jen zaplacením kupní ceny. Zároveň je však možné přijmout nabídku a až poté zaplatit kupní cenu. Řešením by tak mohlo být stanovení lhůty pro přijetí nabídky, která by byla kratší než lhůta splatnosti. Dalo by se uvažovat i o povinnosti prodávajícího sdělit v mezidobí mezi lhůtou pro akceptaci a lhůtou splatnosti, kdo všechno předkupní právo uplatnil a jakou tedy má kdo zaplatit cenu. Potenciální nesprávné sdělení ceny a následné nevydání bezdůvodného obohacení by pak již hraničilo s trestnou činností. Takto by tedy přeci jen mohli mít předkupníci větší jistotu, byť ne zcela stoprocentní. Navržený postup lze samozřejmě kritizovat zejména tím, jaké budou následky nedodržení jednotlivých dílčích kroků, například co by se stalo, kdyby prodávající nesdělil, kdo všechno nabídku přijal apod. Uvedené ukazuje, že předkupní právo je velmi složitým institutem, u něhož je jen těžko myslitelné zákonné řešení všech možných situací. Popsaný problém s nejistým vrácením bezdůvodného obohacení ale autor vnímá jako závažný a de lege ferenda by jej navrhoval řešit přímo zákonem například tak, jak bylo uvedeno shora. Na významu by uvedené úvahy nabyly tehdy, pokud by se opět předkupní právo vrátilo v podobě, v jaké existovalo od 1. ledna 2018, případně v jiné podobě rozšiřující současné pojetí. Vzhledem ke změnám, které již úprava v občanském zákoníku doznala²³¹, nelze opětovný návrat úpravy předkupního práva spoluvlastníků do podoby od 1. ledna 2018 považovat za vyloučený.

Dalším problémem současného pojetí je nejistota koupěchtivého, do které se díky stanovenému postupu dostává. Jak poukazuje Klimentová²³², koupěchtivý často u nemovitých věcí složí před uplynutím tříměsíční lhůty prostředky do úschovy nebo přímo prodávajícímu a následně nebude vědět, zda se vůbec stane vlastníkem podílu. Může také čerpat úvěr, kdy banka bude chtít vědět, zda se stal vlastníkem a on jím nebude. To jsou reálné problémy, které mohou nastat.

²³¹ Srov. k tomu pasáž o vývoji právní úpravy předkupního práva v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku.

²³² KLIMENTOVÁ, E. Vzdání se zákonného předkupního práva spoluvlastníků k nemovité věci a jiné způsoby, jak se s ním vypořádat. *Bulletin advokacie*. Č. 7-8/2019, str. 39.

Při úvahách o těchto otázkách stojí za to učinit krátké ohlédnutí k předchozí právní úpravě a judikatuře, která ji vykládala. Stejně jako úprava současná, neobsahoval občanský zákoník z roku 1964 speciální úpravu realizace předkupního práva spoluvlastníků. Ve smyslu shora citované judikatury tak bylo třeba vycházet z ustanovení § 602 a násl. ObčZ 1964 o předkupním právu u kupní smlouvy. Tato úprava ale neobsahovala ustanovení obdobné současnému § 2143 ObčZ, které by explicitně stanovilo, kdy dospěje povinnost nabídnout podíl předkupníkovi. Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 18. října 2001, sp. zn. 25 Cdo 2764/99 vyložil předcházející právní úpravu tak, že „*pro posouzení toho, zda prodejem spoluvlastnického podílu nemovitosti bylo porušeno předkupní právo spoluvlastníka, není rozhodující, zda v době, kdy mu byl podíl nabídnut k výkupu, nabídl konkrétní zájemce o koupi prodávajícímu spoluvlastníku kupní cenu. Podstatné je porovnání ceny, případně dalších podmínek, za nichž došlo k prodeji jinému, s tím, za jakou cenu a za jakých dalších podmínek nabídl předtím povinný spoluvlastník prodej oprávněnému.*“ Oproti současné úpravě tak šlo o koncepci opačnou, kdy spoluvlastník měl nejprve nabídnout ostatním spoluvlastníkům podíl ke koupi a následně byl nabídkou vázán potud, že nesměl podíl prodat za výhodnějších podmínek pro nabyvatele, zejména tedy za nižší cenu. Toto pojetí kritizuje Svoboda²³³, když poukazuje na několik jeho nedostatků. Jde například o posouzení výhodnosti či nevýhodnosti podmínek v případě, že je podíl nabídnut k výkupu za obvyklou cenu a následně je koupěčtivým část ceny nahrazena jiným plněním. Je pak otázkou, zda by v takovém případě nedošlo ke zvýhodnění koupěčtivého.²³⁴ V tomto ohledu lze dát za pravdu tomu, že současné pojetí tento problém eliminuje. Předchozí pojetí také příliš nepočítalo se změnou poměrů.²³⁵ Je možné, že zavázaný spoluvlastník učiní předkupníkům nabídku na odkup, aniž bude v dané chvíli mít zájem hledat v případě odmítnutí třetí osobu ochotnou podíl nabýt. Jestliže ostatní spoluvlastníci podíl neodkoupí, jejich předkupní právo zanikne.²³⁶ Důvodem nevyužití předkupního práva může často být nesolventnost spoluvlastníka, což se ale může v průběhu času změnit.

²³³ SVOBODA, L. *Předkupní právo*. 2005, s. 70 a násl.

²³⁴ Tamtéž, s. 71.

²³⁵ Tamtéž, s. 74.

²³⁶ Ustanovení § 605 ObčZ 1964 stanovilo, že není-li dohodnuta doba, do kdy má být prodej proveden, musí oprávněná osoba vyplatit movitost do osmi dnů, nemovitost do dvou měsíců po nabídce. Uplyne-li tato doba marně, předkupní právo zanikne. Nabídka se vykoná ohlášením všech podmínek; jde-li o nemovitost, musí být nabídka písemná.

Problémem je, že pokud za nějaký čas bude zavázaný spoluvlastník podíl prodávat, tak ostatní již předkupní právo nemají a kdyby již problém s nesolventností odpadl, nemohou se nabytí podílu domoci. Zavázaný je v lepším postavení v tom, že pokud učiní nabídku a následně nemůže za obdobných podmínek věc zcizit, může dle přesvědčení autora učinit nabídku novou a tím si zajistit možnost podíl zcizit za výhodnějších podmínek pro nabyvatele. V tomto smyslu jsou tedy předkupníci poněkud znevýhodněni. Ani pro bezúplatné převody není toto pojetí bezproblémové, neboť není jasné, jaké podmínky má zavázaný z předkupního práva koupěchtivému nabídnout. Shora byla citována judikatura, která tuto otázku vyřešila závěrem, že se předkupní právo na bezúplatné převody neuplatní. Argumentováno bylo tím, že „vztahování principů předkupního práva i na darovací smlouvy je v rozporu s podstatou darování; jeho výsledkem by bylo darování věci někomu, koho dárce obdarovat nechce, a nebylo by tak již možno mluvit o (dobrovolném) darování, ale o nuceném bezúplatném převodu. Tento problém se soudy snažily obejít tím, že žalované uložily povinnost věc prodat žalobcům za cenu stanovenou znaleckým posudkem, tento postup byl však ve zjevném rozporu s § 606 věta první ObčZ, který stanoví, že kdo je oprávněn koupit věc, musí zaplatit cenu nabídnutou někým jiným, není-li dohodnuto jinak. Postup, při kterém se „cena nabídnutá někým jiným“ nahrazuje cenou určenou znaleckým posudkem, nemá oporu v žádném ustanovení občanského zákoníku a nevyplývá ani z povahy věci.“²³⁷ I kdyby ale bylo v daném pojetí předkupní právo připuštěno i pro bezúplatné převody a byla přímo zákonem stanovena povinnost prodat předkupníkům podíl za obvyklou cenu, jednalo by se dle přesvědčení autora v podstatě o stejný problém, jaký byl zmíněn shora, a sice stanovení obvyklé ceny při bezúplatných převodech. Změna pojetí sama o sobě tyto praktické problémy s bezúplatnými převody nevyřeší.

Je evidentní, že každé ze dvou základních pojetí postupu při realizaci předkupního práva skýtá řadu praktických problémů. Z toho činí autor závěr, že má-li předkupní právo spoluvlastníků alespoň v nějaké, byť omezené, podobě existovat, bude třeba se zamýšlet nad kazuistickou úpravou jednotlivých sporných momentů. Shora byly naznačeny možné úpravy současné koncepce. Ani problémy spojené s předchozí koncepcí však nejsou neřešitelné. Znevýhodnění nesolventního předkupníka při změně poměrů by mohlo být

²³⁷ Rozsudek NS ze dne 20. října 2008, sp. zn. 22 Cdo 2408/2007.

vyřešeno stanovením povinnosti zavázaného podíl prodat bez zbytečného odkladu po nepřijetí nabídky předkupníkem či se o to alespoň pokusit s tím, že po určité době by se předkupní právo mohlo opět ex lege obnovit. Otázku výhodnosti či nevýhodnosti podmínek při nahrazení části ceny jiným plněním lze dle názoru autora překlénout výkladem tak, že koupěchtivý má plnit stejnou hodnotu, jaká byla nabídnuta předkupníkovi, případně striktním stanovením, že se má jednat o plnění téhož druhu. Při úvahách o tom, kterou koncepci zvolit, je autor nejvíce ovlivněn shora uvedenými riziky v současné koncepci, zejména spojenými s pluralitou předkupníků a možnými problémy při zpětném vymáhání bezdůvodného obohacení a dále nejistým postavením koupěchtivého, který po uzavření smlouvy neví, zda se stane vlastníkem. Tyto obavy pak vedou autora k závěru, že by bylo vhodnější ponechat předchozí pojetí s určitým doplněním, aby se odstranily největší problémy. Na druhé straně ale autor připouští, že současná úprava je celkově koncepční, a proto ji autor nechce striktně odmítat jen z toho důvodu, že jemu by byla bližší koncepce opačná.

5.3.2 Následky porušení předkupního práva

5.3.2.1 Nahrazení projevu vůle

Občanský zákoník z roku 1964 v § 603 odst. 3 stanovil, že bylo-li předkupní právo porušeno, může se oprávněný buď na nabyvateli domáhat, aby mu věc nabídl ke koupi anebo mu zůstane předkupní právo zachováno. Důsledkem byly žaloby na nahrazení projevu vůle ve smyslu § 161 odst. 3 OSŘ. Ačkoli současná úprava neobsahuje shodné ustanovení, neznamená to, že tuto žalobu ke své ochraně nemůže spoluvlastník využít. Možnost domáhat se nahrazení projevu vůle dle přesvědčení autora vyplývá z § 2143 ObčZ, když by se spoluvlastník domáhal splnění povinnosti nabídnout podíl ke koupi. „*Problematické je právě to, že se jedná o plnění mající charakter právního jednání. Pokud by soudní rozhodnutí mělo toto právní jednání nahradit, bude předkupník málokdy v situaci, kdy bude znát obsah smlouvy prodávajícího a koupěchtivého, aby jej mohl pojmout do žalobního návrhu.*“²³⁸ Další problém vyplývá z toho, že dle současného znění § 2143 ObčZ by se oprávněný musel domáhat splnění povinnosti učinit nabídku po prodávajícím (povinném spoluvlastníkovi). Pokud by však již v době podání žaloby

²³⁸ SVOBODA, L. Komentář k § 2143. In: HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář.* 2014, s. 119.

bylo převedeno vlastnické právo k podílu na koupěchtivého, pak by tato cesta k řešení nevedla. Lze tak uzavřít, že zákon možnost této žaloby spoluvlastníkům nezapovídá, leč ve smyslu shora uvedeného, jakož i s přihlédnutím k dalším níže uvedeným možnostem, bude její využití nepraktické.

5.3.2.2 *Převod věci za příslušnou úplatu*

Ustanovení § 2144 odst. 1 ObčZ stanoví, že je-li předkupní právo zřízeno jako právo věcné, opravňuje předkupníka domáhat se vůči nástupci druhé strany, jenž věc nabyt koupí nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupí na roveň, aby mu věc za příslušnou úplatu převedl. Shora bylo uvedeno, že zákonné předkupní právo spoluvlastníků má věcně právní účinky. Z toho lze dovodit, že se jedná o úpravu použitelnou i v případě porušení předkupního práva některým ze spoluvlastníků.

Spoluvlastník, kterému nebyl podíl nabídnut ke koupí, se může obrátit přímo na nabyvatele s výzvou, aby mu podíl převedl. Příslušnou úplatou bude zjevně kupní cena, kterou nabyvatel prodávajícímu zaplatil. Lze souhlasit s názorem, že v tomto případě bude formulace žalobního petitu mnohem jednodušší než u předchozí žaloby podle § 161 odst. 3 OSŘ, neboť v tomto případě není nutná podrobná znalost kupní smlouvy.²³⁹ Autor je také přesvědčen, že půjde v praxi o rychlejší postup než v případě nahrazení projevu vůle učinit spoluvlastníkovi nabídku.

Spornou může být otázka, zda lze pravidlo obsažené v § 2144 odst. 1 ObčZ použít i na bezúplatné převody spoluvlastnických podílů. Z formulace „jenž věc nabyt koupí nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupí na roveň“ by se zdálo, že nikoliv. V poměrech spoluvlastnictví se ale předkupní právo za stanovených podmínek ze zákona vztahuje i na bezúplatné převody. Proto se autor domnívá, že i tyto převody je u spoluvlastnictví třeba podřadit pod způsoby postavené koupí na roveň, byť se tak děje na základě zákona. I u bezúplatných převodů spoluvlastnických podílů má tedy oprávněný možnost se domáhat po nástupci povinného spoluvlastníka, aby mu podíl za příslušnou úplatu převedl. Možnost domáhání se převodu po nabyvateli pak bude ztížena výkladem pojmu příslušná úplata, když vlastně k žádné mezi prodávajícím a nabyvatelem nedošlo. Pak se ale stačí vrátit k úpravě spoluvlastnictví a uzavřít, že půjde

²³⁹ SVOBODA, L. Komentář k § 2144. In: HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář*. 2014, s. 123.

o obvyklou cenu ve smyslu v § 1124 odst. 2 ObčZ. Ustanovení § 2144 odst. 2 ObčZ bude teoreticky použitelné pro případy nabytí jiným způsobem než smluvně, nejspíše děděním, kdy tedy povinnost nabídnout věc jiným spoluvlastníkům bude vázat i univerzálního právního nástupce. To ovšem lze dovodit i z povahy zákonného předkupního práva jako práva věcného.

Ve smyslu ustanovení § 629 odst. 1 ObčZ se právo domáhat se převodu podílu po nabyvateli promlčí v obecné tříleté promlčecí lhůtě. Promlčecí lhůta počne běžet ode dne, kdy se předkupník dozvěděl o okolnosti určující její počátek, tj. o tom, že mu nebyla učiněna nabídka k odkupu, anebo ode dne, kdy se o této okolnosti dozvědět mohl a měl (§ 619 ObčZ). Svoboda²⁴⁰ v této souvislosti upozorňuje na nejisté postavení nabyvatele s tím, že by mohlo být vhodné stanovit předkupníkovi přiměřenou lhůtu pro uplatnění svého práva dle § 2144 odst. 1 ObčZ. V zájmu vyvážení postavení všech subjektů u předkupního práva vystupujících by dle názoru autora tato úprava nebyla de lege ferenda od věci. Závěrem je třeba říci, že právě tento institut výrazně posiluje postavení předkupníka oproti předchozí právní úpravě. Má-li mít předkupní právo smysl, je autor přesvědčen o tom, že je třeba, aby bylo pokud možno jednoduše vymahatelné. Zdá se, že této tezi institut přímého převodu věci (u spoluvlastnictví podílu) za příslušnou úplatu odpovídá.

5.3.2.3 Rozvazovací podmínka

Dalším následkem porušení předkupního práva, tj. nenabídnutí podílu předkupníkovi ke koupi, může v určitých případech být zánik smlouvy uzavřené mezi prodávajícím spoluvlastníkem a koupěchtivým. Ustanovení § 2145 ObčZ stanoví, že věděl-li koupěchtivý o předkupním právu nebo musel-li o něm vědět, platí, že smlouva je uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva. Tím se opět dle názoru autora posiluje postavení předkupníka. Zároveň je ale také chráněn dlužník před tím, aby po uplatnění předkupního práva nebyl zavázán dvěma osobám, tj. předkupníkovi a koupěchtivému.²⁴¹

²⁴⁰ SVOBODA, L. Komentář k § 2144. In: HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář.* 2014, s. 123.

²⁴¹ SVOBODA, L. Komentář k § 2145. In: HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář.* 2014, s. 125.

Klíčovým faktorem je vědomost koupěchtivého o předkupním právu. Klimentová²⁴² se domnívá, že je třeba vycházet ze zásady „neznalost práva neomlouvá“ a dovozuje, že koupěchtivý musí vždy vědět o předkupním právu ostatních spoluvlastníků. Je třeba si ale uvědomit, že autorka takto vykládala právní úpravu účinnou od 1. ledna 2018, která pojímala předkupní právo u nemovitých věcí jako neomezené. V těchto případech lze souhlasit s tím, že koupěchtivý skutečně musel o předkupním právu u nemovitých věcí vědět.

Za současné právní úpravy je situace komplikovanější. Problémy činí zejména časová omezenost předkupního práva a s ní nutně spojená otázka objektivní možnosti koupěchtivého nezávisle na prodávajícím vědět, zda zákonné předkupní právo stále existuje či nikoliv. Jestliže nepůjde o jasný případ, kdy prodávající koupěchtivého o existenci předkupního práva prokazatelně informuje, bude třeba se zabývat otázkou, zda mohl koupěchtivý o předkupním právu vědět. Lze se inspirovat shora uvedeným názorem Klimentové a předpokládat, že možnost vědět, možná lépe řečeno možnost zjistit si, zda zákonné předkupní právo stále existuje, má koupěchtivý u nemovitých věcí zapsaných v katastru nemovitostí. U nich si totiž může zjistit, kdy a jak spoluvlastníci nabyli vlastnické právo a podle toho dopočítat, zda předkupní právo trvá či nikoliv.²⁴³ Ačkoli je tak po koupěchtivém vyžadována nejen znalost zákona, ale též jednání spočívající v nahlédnutí do katastru nemovitostí, domnívá se autor, že i v tomto případě lze učinit závěr, že koupěchtivý musel vědět o předkupním právu, a to proto, že má možnost si zjistit, zda předkupní právo existuje. Smlouva tak bude uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva. U ostatních věcí, u nichž nelze shora uvedeným postupem ověřit, zda předkupní právo existuje, nezbyvá než učinit opačný závěr, tj. že koupěchtivý o předkupním právu vědět sám od sebe nemusí. Pak bude na prodávajícím, aby koupěchtivého o předkupním právu zpravil a vyhnul se tak případné povinnosti k náhradě škody.

Ve shora uvedených případech tedy již samotným uplatněním předkupního práva ze strany předkupníka dojde k zániku smlouvy mezi prodávajícím a koupěchtivým.

²⁴² KLIMENTOVÁ, E. Vzdání se zákonného předkupního práva spoluvlastníků k nemovité věci a jiné způsoby, jak se s ním vypořádat. *Bulletin advokacie*. Č. 7-8/2019, str. 39.

²⁴³ Dle § 22 ve spojení s § 23 odst. 2 písm. f) vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, obsahuje list vlastnictví údaje o listinách, které byly podkladem k zápisu vzniku nebo změny příslušného práva s připojením údaje o datu provedení zápisu a datu právních účinků.

Jestliže již mezi nimi došlo k plnění, bude třeba jej vrátit, přičemž se bude jednat o plnění z právního důvodu, který odpadl (§ 2991 odst. 2 ObčZ).

5.3.2.4 *Relativní neplatnost smlouvy*

Předchozí občanský zákoník v ustanovení § 40a dával předkupníkovi možnost se dovolávat relativní neplatnosti právního jednání (tehdy právního úkonu) porušujícího předkupní právo. Králík²⁴⁴ v této souvislosti pochybuje o použitelnosti této sankce za situace, kdy zákon výslovně umožňuje domáhat se převodu podílu po nabyvateli s tím, že navíc je sporné, zda lze připustit relativní neplatnost tam, kde spoluvlastník nemá ve skutečnosti zájem na koupi podílu, ale na zachování stávajícího okruhu spoluvlastníků. Autor se ztotožňuje s tím, že žalob na určení neplatnosti právního jednání, kterým bude podíl převáděn, nebude mnoho právě proto, že logicky budou převažovat přímé žaloby proti nabyvatelům. Nicméně to dle přesvědčení autora neznamena, že je cesta přes neplatnost právního jednání vyloučena. Smysl a účel zákona v případě zákonného předkupního práva vyžaduje učinit závěr o neplatnosti právního jednání, které předkupní právo porušuje (§ 580 odst. 1 ObčZ). Přitom je ale třeba si uvědomit, že výsledkem řízení může v případě úspěchu být zneplatnění převodního právního jednání. Není tak vyloučeno, že spoluvlastník, který původně podíl převáděl, si svůj záměr následně rozmyslí a převod realizovat nebude. Úspěšná žaloba na neplatnost právního jednání by se tak mohla ukázat jako zbytečná. Rovněž je také možné, že na straně předkupníka dojde v průběhu řízení o neplatnosti právního jednání k takové změně okolností, že již nebude schopen podíl odkoupit, ač to mohl mít dopředu v úmyslu. S uvědoměním shora uvedeného se autor domnívá, že žaloba na neplatnost právního jednání je možná, byť nemusí být v praxi příliš častá.²⁴⁵

5.3.2.5 *Náhrada škody*

Porušení předkupního práva je způsobilé způsobit předkupníkovi škodu, jejíž náhrady se lze domáhat. U předkupního práva spoluvlastníků půjde o porušení zákonné povinnosti. Náhrada škody se tak bude řídit ustanovením § 2910 ObčZ, jehož věta první

²⁴⁴ KRÁLÍK, M. Komentář k § 1124. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva* (§ 976-1474). Komentář. 2013, s. 477.

²⁴⁵ Podání žaloby se následně projeví v katastru nemovitostí zápisem poznámky spornosti zápisu ve smyslu § 24 odst. 1 KatZ. Ve smyslu § 24 odst. 3 KatZ by v případě úspěšné žaloby došlo k výmazu zápisu, vůči němuž byla poznámka zapsána.

stanoví, že škůdce, který vlastním zaviněním poruší povinnost stanovenou zákonem a zasáhne tak do absolutního práva poškozeného, nahradí poškozenému, co tím způsobil. Z citovaného ustanovení vyplývá, že základními předpoklady povinnosti k náhradě škody jsou porušení právní povinnosti, vznik škody, příčinná souvislost mezi vznikem škody a porušením povinnosti a zavinění. Podle názoru autora bude v těchto případech nejdůležitější prokázat existenci škody, její výši a příčinnou souvislost mezi porušením povinnosti a vznikem škody. Otázku zavinění bude často možné překlénout právní domněnkou nedbalosti, která je vyjádřena v § 2911 ObčZ jako domněnka vyvratitelná. Porušení právní povinnosti vyplyne již z toho, že žalobce neobdržel nabídku na uzavření smlouvy.

5.3.3 Předkupní právo a zajišťovací převod práva

V praxi se lze setkat se snahami předkupní právo určitými způsoby eliminovat, omezit jeho dosah apod. Tyto snahy jsou tím čtenější, čím je pojetí předkupního práva širší. Nejčastěji se podobné případy objevovaly za právní úpravy neomezeného předkupního práva v případě převodů podílů na nemovitých věcech. To však neznamená, že se podobné snahy nemohou objevit i za současné právní úpravy. Lze říci, že v drtivé většině případů nejde o nic jiného než o obcházení zákona.

Častým, a nutno říci i poměrně logickým pokusem, je využití institutu zajišťovacího převodu práva. Podstatu tohoto institutu vystihuje § 2040 ObčZ. Zajišťovacím převodem práva zajišťuje dlužník dluh tím, že věřiteli dočasně převede své právo. Přitom platí vyvratitelná domněnka, že zajišťovací převod práva je převodem s rozvazovací podmínkou, že dluh bude splněn. Týká-li se zajišťovací převod práva věci zapsané ve veřejném seznamu, vzniká zajištění zápisem do tohoto seznamu; do veřejného seznamu se zapíše i dočasná povaha zajišťovacího převodu práva (§ 2041 ObčZ). Nabízí se proto úvaha spočívající v zápůjčce či úvěru ze strany koupěchtivého prodávajícímu spoluvlastníkovi, který by dluh zajistil zajišťovacím převodem vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu. Přitom by bylo od počátku domluveno, že spoluvlastník dluh nesplní a že se tak po splatnosti dluhu stane převod práva nepodmíněným (§ 2044 odst. 1 ObčZ). Těmto snahám by se dle názoru autora dalo jednoduše čelit striktním výkladem zákona, který předkupní právo vztahuje na převod podílu. Jazykovým výkladem by bylo velmi jednoduše možné dospět k závěru, že jde-li u zajišťovacího

převodu práva právě o onen převod, pak by se i na tento mělo předkupní právo vztahovat. Tato úvaha má dva základní nedostatky. V první řadě jde u zajišťovacího převodu práva o převod dočasný a podmíněný. Ustanovení o předkupním právu spoluvlastníků dle přesvědčení autora cílí na převody trvalé a nepodmíněné. Za druhé by shora uvedený závěr v podstatě zamezil spoluvlastníkům svůj podíl využít k zajišťovacímu převodu práva, což by bylo v rozporu se zásadou, že každý spoluvlastník může se svým podílem nakládat podle své vůle (§ 1123 ObčZ). Proto autor dospívá k závěru, že i spoluvlastníci mohou institut zajišťovacího převodu práva využít. Bude-li se však jednat o obcházení zákona, budou mít předkupníci shora uvedené možnosti obrany. Problémem samozřejmě bude prokázání, že se jednalo o obcházení zákona. Patrně bude nutno prokazovat, k jakému účelu si žalovaný půjčoval, jaké byly jeho majetkové poměry, zda opravdu úvěr či zápůjčku potřeboval apod. Ačkoliv půjde pravidelně o úkol složitý, nelze dle přesvědčení autora tvrdit, že by byl neřešitelný. Nebylo by proto správné případné úplné odstranění předkupního práva, které by obecně sice autor vítal, odůvodňovat právě možnými snahami o jeho obcházení, neboť tyto pokusy nejsou v praxi ničím neobvyklým ani u jiných právních institutů.

5.3.4 Přechodná ustanovení občanského zákoníku

Občanský zákoník znovu zavedl zásadu superficies solo cedit (povrch ustupuje půdě), a to v ustanovení § 506, jehož první odstavec stanoví, že součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Současně s přechodem na tuto zásadu občanský zákoník v přechodném ustanovení § 3054 normuje, že stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba. „*V případě podílového spoluvlastnictví dochází k naplnění superficiální zásady tam, kde je stejný počet podílových spoluvlastníků, stejný okruh podílových spoluvlastníků a tito mají shodné spoluvlastnické podíly. V opačném případě se superficiální zásada neuplatní.*“²⁴⁶

²⁴⁶ KRÁLÍK, M. Podílové spoluvlastnictví: přechodná ustanovení a judikatura Nejvyššího soudu. *Bulletin advokacie*. Č. 4/2017, str. 31.

Zjevně za účelem spojování pozemků a staveb platí, že vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která nebyla před 1. lednem 2014 součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti občanského zákoníku, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Význam tohoto pravidla je ještě zdůrazněn tím, že k ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží (§ 3056 odst. 1 ObčZ).

Jestliže se k 1. lednu 2014 nestala určitá stavba součástí pozemku a alespoň jedna z věcí (pozemek nebo stavba) je ve spoluvlastnictví, pak dochází ke střetu předkupních práv podle § 1124 ObčZ a § 3056 ObčZ. Význam tohoto střetu byl jistě vyšší v poměrech právní úpravy účinné do 30. června 2020, kdy bylo předkupní právo při převodu podílu na nemovité věci neomezené. Ani v poměrech současné úpravy však není vyloučeno, že k tomuto střetu dojde. Otázkou proto je, které předkupní právo bude mít přednost. Vycházet lze z rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. března 2019, sp. zn. 22 Cdo 2979/2018 - II, kde uzavřel, že *„jestliže je předmětem převodu spoluvlastnický podíl k pozemku nebo ke stavbě na něm zřízené, pak za situace, že by jeho nabytí vlastníkem pozemku či stavby nevedlo ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby, jejich vlastníků předkupní právo podle § 3056 odst. 1 ObčZ nenáleží.“* V odůvodnění se také vysvětluje, že *„ustanovení § 3056 odst. 1 ObčZ, které je výjimkou z pravidla smluvní volnosti stran, nelze vykládat extenzivně a z jeho textu nevyplývá, že by se vztahovalo na převod spoluvlastnického podílu. Pravidlo tam uvedené lze vztáhnout jen na případy, kdy v důsledku uplatnění předkupního práva dojde ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby na něm zřízené, které se tak stanou jedinou věcí, jediným předmětem vlastnického práva – pozemkem, přičemž stavba bude jeho nesamostatnou součástí. Tak tomu bude zásadně tehdy, je-li předmětem převodu buď celá stavba, či celý pozemek, ale i v případě, že se převádí spoluvlastnický podíl k některé z těchto nemovitostí, a bude-li úspěšně uplatněno předkupní právo, dojde ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby na něm zřízené.“*

Jak vidno, citované rozhodnutí neřeší naznačenou otázku přímo. V odůvodnění ale také konstatuje, že *„soudům rozhodujícím v nalézacím řízení lze přisvědčit, že i nabývání podílů tam, kde nedojde k okamžitému sjednocení vlastnictví stavby a pozemku, může (avšak nemusí) ke sjednocení vést postupně, v budoucnosti. To by však vyžadovalo dát přednost předkupnímu právu podle § 3056 odst. 1 ObčZ před předkupním*

právem spoluvlastníka (§ 1124 ObčZ) a komplikovalo by to dosažení dalšího cíle sledovaného zákonným předkupním právem spoluvlastníka – sjednocení vlastnictví k věci (domu nebo pozemku). I když výklad zákona, ke kterému soudy přistoupily, není zcela nepřiměřený, dovolací soud po zvážení všech okolností zaujal jiný právní názor.“ Fakticky tak lze z tohoto rozhodnutí dovodit prioritu předkupního práva podle § 1124 ObčZ před předkupním právem podle § 3056 ObčZ.²⁴⁷ Autor se s tímto závěrem ztotožňuje, neboť je přesvědčen o tom, že nejprve musí dojít k vyřešení předkupních práv „v daném patře“, tj. u spoluvlastníků stavby navzájem, potažmo u spoluvlastníků pozemku navzájem, a poté, pokud předkupní právo nikdo nevyužije, je teprve možné se přesunout k předkupnímu právu podle § 3056 ObčZ. Je třeba k tomu podotknout, že je-li předkupní právo podle § 1124 ObčZ omezeno dobou šesti měsíců od vzniku spoluvlastnictví, pak kdyby měla konkrétní situace skutečně dojít až k uplatnění předkupního práva podle § 3056 ObčZ, by celý proces téměř jistě oněch šest měsíců přesáhl. Lze se proto opět domnívat, že spoluvlastníci nezřídka raději šest měsíců počkají, aby alespoň předkupní právo podle § 1124 ObčZ zaniklo. Předkupní právo podle § 3056 ObčZ však časově omezeno není a uplatní se i po uplynutí uvedené doby.

Závěrem k přechodným ustanovením je vhodné uvést, že občanský zákoník na počátku své účinnosti právě prostřednictvím přechodného ustanovení prodloužil trvání zákonného předkupního práva spoluvlastníků podle § 140 občanského zákoníku z roku 1964 o jeden rok od nabytí účinnosti občanského zákoníku z roku 2012, jehož uplynutím předkupní právo zaniklo. Výjimkou byly případy spoluvlastnictví k zemědělskému nebo rodinnému závodu, u nichž předkupní právo trvá nadále (§ 3062 ObčZ). Prvá výjimka byla výrazem shora uvedeného ustanovení § 1125 ObčZ o předkupním právu k zemědělskému závodu. Zmínka o rodinném závodu pak navazuje na ustanovení § 704 odst. 2 ObčZ, které stanoví, že má-li být rodinný závod zcizen, má k němu člen rodiny zúčastněný na jeho provozu předkupní právo, ledaže bylo ujednáno něco jiného. To platí i v případě, že má být zcizen spoluvlastnický podíl na rodinném závodu nebo že má být zcizena věc, která má podle své povahy a dosavadního určení provozu rodinného závodu trvale sloužit.

²⁴⁷ POŘÍZEK, J. Meze vzájemného předkupního práva vlastníka pozemku a stavby. *EPRAVO.CZ* [online]. 30. 7. 2019.

6 Srovnání s německou právní úpravou

6.1 Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

Institut zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je v německé právní úpravě obsažen v ustanoveních § 749 a násl. německého občanského zákoníku Bürgerliches Gesetzbuch, který byl přijat již v roce 1896 a účinnosti nabyl dne 1. ledna 1900.

Systematika ustanovení § 749 a násl. BGB je taková, že ustanovení § 749 až 751 se zabývají předpoklady nároku na zrušení spoluvlastnictví, obsah tohoto nároku vyplývá z ustanovení § 752 až 754. Úpravu doplňují ustanovení § 755 a § 756 týkající se vyrovnání dluhů, § 757 o odpovědnosti za vady a § 758 jako pravidlo o promlčení.²⁴⁸

Základním východiskem je obdobně jako v české právní úpravě pravidlo, podle něhož může každý spoluvlastník kdykoliv žádat zrušení spoluvlastnictví (§ 749 odst. 1 BGB). Výslovně pak německý občanský zákoník stanoví, že právo žádat zrušení spoluvlastnictví nepodléhá promlčení (§ 758 BGB). V tuzemském občanském zákoníku lze obdobu nalézt v ustanovení § 614 ObčZ, podle něhož se nepromlčuje vlastnické právo ani právo domáhat se rozdělení společné věci, právo na zřízení nezbytné cesty a právo na vykoupení reálného břemene.

Bürgerliches Gesetzbuch upravuje vypořádání spoluvlastnictví reálným rozdělením (§ 752 BGB) a prodejem věci (§ 753 BGB). Volná forma spojení vede k právu každého ze spoluvlastníků požadovat kdykoliv zrušení spoluvlastnictví, přičemž, je-li vyloučeno reálné rozdělení věci, dojde k jejímu prodeji a rozdělení výtěžku.²⁴⁹ Způsob vypořádání spoluvlastnictví závisí primárně na dohodě spoluvlastníků. U reálného rozdělení věci musí podíly svou hodnotou odpovídat poměru spoluvlastnických podílů. Rozdíly nemohou být zásadně vyrovnány peněžitým dorovnáním. Reálně rozdělitelné jsou peněžité pohledávky, zastupitelné věci, cenné papíry (lze-li je rozdělit na celé díly), stejně jako pozemky (neexistuje-li zde zákaz parcelizace). Nerozdělitelné jsou stavební pozemky, pokud by došlo k znepřístupnění veřejné komunikace. I nezastavitelné pozemky nelze rozdělit, pokud by došlo k zabránění přístupu na sousedící pozemek.

²⁴⁸ SCHMIDT, K. In: ULMER, P. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Bd 5. Schuldrecht. Besonderer Teil III (§ 705-853)*. 1997, s. 704.

²⁴⁹ BAUR, F., BAUR, J. *Lehrbuch des Sachenrechts*. 1990, s. 17.

Obdobně je tomu u domů vzhledem k jejich přirozené hospodářské jednotě. Případná žaloba zní na konkrétní způsob rozdělení se specifikací vzniklého výsledku rozdělení.²⁵⁰ Jak vidno, německá literatura se poněkud skepticky staví k otázce dorovnání v penězích v situaci, kdy nelze věc rozdělit na díly, které by odpovídaly podílům spoluvlastníků. V tomto směru autor kvituje tuzemskou právní úpravu, která výslovně v takovém případě dorovnání v penězích připouští (§ 1144 odst. 2 ObčZ). Autor je přesvědčen, že je naopak primárně třeba připustit rozdělení věci, které jak český, tak i německý zákon preferuje před ostatními způsoby vypořádání, a to i v situaci, kdy rozdělení nebude přesně odpovídat podílům spoluvlastníků. Meze této možnosti lze z tuzemského občanského zákoníku dovodit, když takovým rozdělením nemůže dojít k podstatnému snížení hodnoty věci (§ 1144 odst. 1 ObčZ), a dále by dle názoru autora nemělo rozhodnutím soudu dojít k takovému rozdělení věci, v jehož důsledku by konkrétní reálný díl připadnuvší jednomu nebo některým ze spoluvlastníků byl nepoměrně menší než díl, který získal jiný spoluvlastník, byť by došlo k peněžitému vyrovnání. Takové rozhodnutí soudu by již dle názoru autora neodpovídalo zásadě ochrany vlastnického práva (§ 3 odst. 2 písm. e) ObčZ) a spoluvlastníkovi by bylo odepráno, co mu právem náleží (§ 3 odst. 2 písm. f) ObčZ). Naopak v dohodě spoluvlastníků není ani takový způsob vypořádání vyloučen a budou-li všichni spoluvlastníci souhlasit, nekladl by jejich vůli autor meze. Česká právní úprava tedy má nástroje k zabránění určitým extrémním situacím a v tomto ohledu není třeba se citovanou zahraniční literaturou inspirovat.

Jestliže je reálné rozdělení věci vyloučeno, uskuteční se dle § 753 odst. 1 BGB zrušení spoluvlastnictví prodejem věci podle předpisů o prodeji zástavy, u nemovitostí dražbou a rozdělením výnosu. Jestliže se prodej nezdaří, může každý spoluvlastník požadovat jeho opakování s tím, že ponese náklady, pokud se ani opakovaný prodej nezdaří (§ 753 odst. 2 BGB). Pokud nedojde k prodeji, dojde ke dražbě mezi spoluvlastníky (ustanovení § 753 odst. 1, věta druhá BGB). Nemožnost prodeje může vyplývat ze zákazu prodeje dle zákona, smlouvy nebo také z pořízení pro případ smrti.²⁵¹

Právo na zrušení spoluvlastnictví může být ze zákona nebo dohodou (všech spoluvlastníků) vyloučeno, a to navždy nebo na určitou dobu (§ 751 BGB). Německá

²⁵⁰ HADDING, W. In: SOERGEL, H.T. *Kommentar zum Bürgerliches Gesetzbuch. Band 5/1. Schuldrecht IV/1 (§§ 705-822)*. 2007, s. 386-387.

²⁵¹ Tamtéž, s. 389.

úprava tedy připouští dohodu o vyloučení práva požadovat zrušení spoluvlastnictví. Oproti tuzemskému institutu odkladu zrušení spoluvlastnictví se vedle dočasného vyloučení výslovně počítá i s vyloučením navždy. V tomto ohledu jde o zásadní rozdíl oproti české právní úpravě, která připouští dohodu o odkladu zrušení spoluvlastnictví pouze na dobu deseti let. Byť je připuštěna možnost opakování takové dohody, čímž by teoreticky mohlo být dosaženo stejného výsledku, je dle názoru autora vhodnější úprava v českém občanském zákoníku, která prostřednictvím omezené doby jaksi mlčky předpokládá, že spoluvlastník může změnit názor a přes původní dohodu chtít spoluvlastnictví zrušit.

Vyloučení zrušení spoluvlastnictví ovšem není závazné, pokud zde podle ustanovení § 749 odst. 2 BGB existuje důležitý důvod pro zrušení. Toto ustanovení je kogentní. Důležitý důvod se musí bezprostředně dotýkat spoluvlastnického poměru. Důležitý důvod může např. spočívat v tom, že se stane užívání spoluvlastněné věci pro spoluvlastníka nemožným, spoluvlastník trvale brání běžné správě předmětu spoluvlastnictví nebo při šikanózním chování, opomenutí při svolání většinového rozhodování či svévolné změně předmětu spoluvlastnictví. Důležitý důvod může spočívat také v osobních vztazích mezi spoluvlastníky (rozvod manželství), ale také ve smrti nebo podstatné změně okolností.²⁵² Finanční potřeba spoluvlastníka bude dostačujícím důvodem pro výjimku ze zákazu zrušení spoluvlastnictví pouze výjimečně. Výhodná možnost zpeněžení zásadně není důvodem pro zrušení, ledaže dohoda mezi spoluvlastníky cílila na optimální zhodnocení věci.²⁵³

Německá právní úprava tedy připouští zrušení spoluvlastnictví i tehdy, je-li dohodou zrušení vyloučeno. V této úpravě našla podle názoru autora inspiraci tuzemská úprava § 1156 ObčZ, když důvody pro možnou změnu odkladu zrušení spoluvlastnictví spočívající v nemožnosti po spoluvlastníkovi spravedlivě požadovat setrvání ve spoluvlastnictví a změně okolností v podstatě odpovídají kategorii důležitých důvodů, kterou používá německá právní úprava. Inspirovat se tak lze ve shora citované německé literatuře v tom, o jaké důvody by se mohlo jednat a o jaké naopak nikoliv.

²⁵² HADDING, W. In: SOERGEL, H.T. *Kommentar zum Bürgerliches Gesetzbuch. Band 5/1. Schuldrecht IV/1 (§§ 705-822)*. 2007, s. 383-384.

²⁵³ SCHMIDT, K. In: ULMER, P. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Bd 5. Schuldrecht. Besonderer Teil III (§ 705-853)*. 1997, s. 707.

Německá literatura uvádí, že zákaz zrušení spoluvlastnictví může mít různý obsah. Nárok požadovat zrušení spoluvlastnictví může být zcela vyloučen, může ale také být omezen, ať už časově (fixní čas nebo výpovědní doba), subjektivně (ve vztahu k určitým spoluvlastníkům), věcně k určitým spoluvlastněným předmětům nebo pouze na určitý způsob rozdělení. Přípustné je rovněž ujednání, že spoluvlastník může vyžadovat zrušení prodejem (dražbou) pouze za podmínky, že nabídka dosáhne určité výše.²⁵⁴ Otázkou je, zda je taková dohoda přípustná i dle českého občanského zákoníku v režimu odkladu zrušení spoluvlastnictví. Z gramatického výkladu ustanovení § 1154 odst. 1 ObčZ lze usuzovat, že podle občanského zákoníku se má jednat o dohodu o tom, že spoluvlastníci nebudou po určitou dobu žádat zrušení spoluvlastnictví, přičemž by mělo jít o dohodu všech spoluvlastníků vztahující se k celému institutu zrušení spoluvlastnictví. Na druhé straně se však autor s ohledem na princip smluvní volnosti domnívá, že není důvod shora naznačená ujednání nepřipustit, když se navíc jedná o ujednání působící jen mezi spoluvlastníky, a není tak třeba v tomto ohledu lpět na aplikaci ustanovení § 978 ObčZ.²⁵⁵

Jestliže spoluvlastníci vyloučili na nějakou dobu právo požadovat zrušení spoluvlastnictví, pak německý občanský zákoník stanoví výkladové pravidlo, podle něhož v případě pochybností platí, že smrtí jednoho spoluvlastníka dohoda zaniká. V případě odlišného ujednání ovšem může být smrt důležitým důvodem ve smyslu ustanovení § 749 odst. 2 BGB.²⁵⁶

Účinky dohody o vyloučení zrušení spoluvlastnictví jsou podle ustanovení § 751 BGB rozšířeny také na právní nástupce, přičemž nezávisí na jejich vědomí. Zákonné výjimky zahrnují zástavní věřitele (výslovně v ustanovení § 751, věta druhá BGB) nebo také spoluvlastníky pozemků, na něž se účinky vztahují pouze v případě zápisu (ustanovení § 1010 odst. 1 BGB).²⁵⁷ Podle § 1010 BGB jsou ve vztahu k pozemkům vázány účinky určitých dohod z oblasti závazkového práva vůči právním nástupcům na zápis v pozemkových knihách. Jde o pravidla týkající se správy a užívání věci nebo ujednání, která vylučují možnost požadovat zrušení spoluvlastnictví, respektive jej vážou

²⁵⁴ SCHMIDT, K. In: ULMER, P. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Bd 5. Schuldrecht. Besonderer Teil III (§ 705-853)*. 1997, s. 705.

²⁵⁵ Podle ustanovení § 978 ObčZ se lze od ustanovení části třetí občanského zákoníku odchýlit ujednáním s účinky vůči třetím osobám, jen připouští-li to zákon.

²⁵⁶ HADDING, W. In: SOERGEL, H.T. *Kommentar zum Bürgerliches Gesetzbuch. Band 5/1. Schuldrecht IV/1 (§§ 705-822)*. 2007, s. 384.

²⁵⁷ Tamtéž, s. 385.

na určitou lhůtu. Účelem této právní normy je chránit nabyvatele spoluvlastnického podílu či jiného právního nástupce před jemu neznámými dohodami či nároky. Na vklad jsou však vázány pouze účinky vůči třetím osobám. Závazkově právní účinky dohod nejsou absencí vkladu dotčeny.²⁵⁸ Německá úprava je v tomto ohledu širší než tuzemská, která v ustanovení § 1154 odst. 2 ObčZ vychází z toho, že dohoda o odkladu zrušení spoluvlastnictví zavazuje jen univerzální právní nástupce s tím, že je možné výslovným ujednáním závaznost rozšířit i na nástupce singulární. Podle názoru autora je úprava českého občanského zákoníku vhodnější, neboť apriori předchází případným problémům spojených s nevědomostí singulárního právního nástupce o odkladu zrušení spoluvlastnictví.

Německý občanský zákoník dále v § 754 upravuje režim společných pohledávek. Zákonné znění vyjasňuje vztah k ustanovení § 753 BGB. Vymáhání této pohledávky má přednost před jejím prodejem. Vztah vůči ustanovení § 752 BGB je podle většinového názoru takový, že reálné rozdělení má přednost před vymáháním.²⁵⁹

Podobně jako česká se rovněž německá právní úprava zabývá vypořádáním dluhů a pohledávek, a to v ustanoveních § 755 a § 756 BGB, kde zejména dává spoluvlastníkům právo na uspokojení jejich pohledávek při zrušení spoluvlastnictví.

Na doplnění je vhodné uvést, že zánik spoluvlastnictví může být spojen jak s odpadnutím jeho samotného předmětu (zánikem věci), tak s odpadnutím společného oprávnění více osob. Zánik spoluvlastnictví je tak spojen také se stavem, kdy budou všechny spoluvlastnické podíly soustředěny v rukou jediné osoby, ať již jde o jednoho ze spoluvlastníků nebo o třetí osobu.²⁶⁰

Není velkým překvapením, že lze v německé právní úpravě najít některé prvky inspirativní, jako například možnost překročení dohody o vyloučení zrušení spoluvlastnictví z důležitých důvodů, tak i prvky, ve kterých se naopak česká právní úprava jeví jako vhodnější, například výslovné připuštění dorovnání v penězích

²⁵⁸ SCHMIDT, K. In: QUACK, F. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6 (§§ 854–1296)*. 1997. s. 1123.

²⁵⁹ SCHMIDT, K. In: ULMER, P. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Bd 5. Schuldrecht. Besonderer Teil III (§ 705-853)*. 1997, s. 741.

²⁶⁰ SCHMIDT, K. In: QUACK, F. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6 (§§ 854–1296)*. 1997. s. 1106.

při nemožnosti rozdělit věc na díly odpovídající přesně podílům spoluvlastníků. Z tohoto důvodu je při hledání vzorů v zahraničních úpravách vždy třeba pečlivě přejímání jednotlivých institutů zvažovat, a nikoliv je pouze slepě opisovat. Zdá se však, že se v tomto ohledu český zákonodárce choval odpovědně.

6.2 Předkupní právo spoluvlastníků

Podle německého občanského zákoníku není věcně právní omezení převoditelnosti spoluvlastnického podílu v návaznosti na ustanovení § 747 BGB možné. Zákonné předkupní právo jako u společenství dědiců (§ 2034 BGB) neexistuje. Jednotliví spoluvlastníci mohou svůj podíl zatížit např. reálným břemenem, zástavním právem nebo předkupním právem. Zatížení může být také ve prospěch některého ze spoluvlastníků.²⁶¹

Dle přesvědčení autora by se český zákonodárce mohl inspirovat německou úpravou a zákonné předkupní právo spoluvlastníků zcela zrušit, neboť, jak bylo výše uvedeno, současná úprava předkupního práva nenaplnuje jeho účel ani spoluvlastníky plně nemotivuje k tomu, aby si své vztahy postavili sami dohodou na jisto. To by spoluvlastníkům nebránilo si předkupní právo sjednat, jak je tomu i v německé úpravě.

Vzhledem k tomu, že zákonné předkupní právo spoluvlastníků německá právní úprava nezná, je v tomto ohledu třeba se zaměřit na realizaci předkupního práva a její srovnání s českou právní úpravou. Oprávněný z předkupního práva může dle § 463 BGB využít předkupní právo, jakmile povinný uzavřel s koupěchtivým kupní smlouvu. Výkon předkupního práva se uskutečňuje prohlášením vůči povinnému (§ 464 odst. 1 BGB) za podmínek, které povinný z předkupního práva dohodl s koupěchtivým (§ 464 odst. 2 BGB). Dle ustanovení § 469 odst. 1 BGB je povinný z předkupního práva povinen neprodleně oznámit oprávněnému obsah smlouvy. Z uvedeného je vidět, že se v případě německé právní úpravy jedná o stejný přístup k otázce uplatnění předkupního práva jako v případě tuzemského občanského zákoníku. Lze se tak domnívat, že německý občanský zákoník byl v tomto směru inspiračním zdrojem. Mírnou odlišnost lze najít u lhůt pro výkon předkupního práva, kdy podle § 469 odst. 2 BGB může být předkupní právo u nemovitostí vykonáno pouze do uplynutí dvou měsíců po přijetí oznámení obsahu

²⁶¹ HADDING, W. In: SOERGEL, H.T. *Kommentar zum Bürgerliches Gesetzbuch. Band 5/1. Schuldrecht IV/1 (§§ 705-822)*. 2007, s. 377.

smlouvy a u movitých věcí do jednoho týdne, zatímco § 2148 odst. 1 ObčZ stanoví lhůtu tří měsíců pro věci nemovité a osmi dnů pro věci movité. Všechny lhůty lze považovat za přiměřené, a není proto třeba spekulovat, zda je ta či ona lhůta vhodnější. Zmíněné nepatrné odlišnosti ve lhůtách však na celkově shodné koncepci nic nemění. Obě úpravy pak shodně připouštějí ujednání o jiné lhůtě pro výkon předkupního práva.

Výjimku z pravidla, že se výkon předkupního práva uskutečňuje za týchž podmínek, které povinný dohodl s koupěchtivým, představuje ustanovení § 468 odst. 1 BGB, podle něhož platí, že jestliže je koupěchtivému posečkáno s kupní cenou, pak takové posečkání může uplatňovat oprávněný z předkupního práva jen tehdy, pokud na posečkanou částku poskytne jistotu. Toto ustanovení se stalo vzorem pro § 2148 odst. 2 ObčZ. „*Zákonodárce zde respektuje skutečnost, že poskytnutí výhod s odkladem zaplacení kupní ceny je v první řadě spojeno s osobou kupujícího a jeho solventností a nelze ji automaticky přenášet na předkupníka. Odkladem splatnosti se rozumí odložení zaplacení kupní ceny až po převodu vlastnického práva. V takovém případě dlužník jako prodávající plní své povinnosti, zejména převedení vlastnického práva na kupujícího, před plněním kupujícího. Předkupník se může stejných podmínek splatnosti kupní ceny, tedy plnění poté, co plnil prodávající, domáhat při „poskytnutí dostatečné jistoty“. Měřítkem dostatečné jistoty jistě může být i zajištění dojednané v původní kupní smlouvě mezi dlužníkem a koupěchtivým, v níž odklad splatnost či splátky bude zpravidla kombinovaný právě s nějakým druhem zajištění.*“²⁶²

Inspirace německým právem se projevuje i v dalších ustanoveních. Velmi podobně je řešena například otázka vedlejších plnění. Ustanovení § 466 BGB uvádí, že zavázal-li se koupěchtivý vedlejším plněním, které není oprávněný z předkupního práva schopný splnit, pak musí oprávněný z předkupního práva zaplatit jeho hodnotu. Nedá-li se vedlejší plnění ohodnotit penězi, pak je výkon předkupního práva vyloučen. Při porovnání s ustanovením § 2149 odst. 1 ObčZ, větou druhou, lze zjistit, že se jedná o úpravu veskrze totožnou.

Podle § 467 BGB platí, že pokud koupěchtivý koupil věc, na kterou se vztahuje předkupní právo společně s jinými věcmi za jednu celkovou kupní cenu, pak uhradí

²⁶² SVOBODA, L. Komentář k § 2148. In.: HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář*. 1. vydání. 2014. s. 132.

oprávněný z předkupního práva poměrnou část celkové ceny. Povinný z předkupního práva přitom může požadovat, aby se předkupní právo vztahovalo na všechny věci, které nemohou být bez poškození odděleny. Obdobně upravuje danou situaci § 2149 odst. 2 ObčZ.

Při srovnání obou právních úprav uplatnění předkupního práva je nepochybné, že německá úprava byla pro českého zákonodárce vzorem. Autor shora prezentoval názor, že by ponechal předchozí koncepci uplatnění předkupního práva s určitým doplněním. Na tomto závěru nadále trvá. Na druhé straně je ale faktem, že pokud se zákonodárce poměrně důsledně inspiroval německou úpravou, kterou lze považovat za vyzkoušenou, pak by nebylo oprávněné zákonodárce za tento postup kritizovat. Bude to tedy praxe, která ukáže, zda současné pojetí realizace předkupního práva přináší více problémů než předchozí nebo naopak.

7 Závěr

7.1 Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

Občanský zákoník explicitně stanoví základní zásadu pro zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, a sice že nikdo nesmí být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Z této zásady zákon připouští dvě výjimky spočívající v nemožnosti žádat zrušení spoluvlastnictví v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků. Charakter těchto výjimek byl již najisto postaven judikaturou jako dočasný, což autor hodnotí jako krok správným směrem, neboť k naplnění uvedené základní zásady není dle přesvědčení autora možné zrušení spoluvlastnictví zapovědět trvale. Shora bylo také dokázáno, že ani teoreticky není snadné najít příklad nevhodné doby nebo újmy některého spoluvlastníka, který by byl způsobilý vyhovět kritériím pro zamítnutí žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Z toho vyplývá, že se bude jednat o případy veskrze výjimečné. Vedle zmíněných dvou důvodů také není vyloučeno zamítnutí žaloby pro zjevné zneužití práva podle § 8 ObčZ. Použití tohoto ustanovení bude však velmi omezené, zejména s ohledem na značně ztíženou možnost prokázat úmysl žalobce právo zneužít, když navíc žalobce nemusí zdůvodňovat, proč chce spoluvlastnictví zrušit. Výjimečností důvodů pro zamítnutí žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví se zákonodárci a judikatuře dle přesvědčení autora podařilo naplnit smysl uvedené základní zásady a do budoucna by bylo vhodné se nastaveného trendu držet.

Ohledně zrušení a vypořádání spoluvlastnictví preferuje zákon dohodu spoluvlastníků. Poskytuje zároveň základní informaci o formě dohody, když vyžaduje formu písemnou u nemovitých věcí a závodu, a také o obsahu dohody, kde je vyžadováno ujednání o způsobu vypořádání. Sporné z hlediska právních následků může být uzavření dohody po právní moci rozhodnutí soudu nebo sice před právní mocí, ale po jeho vyhlášení. To však nelze hodnotit jako chybu zákonodárce, neboť se jedná o problém vyplývající z podstaty soudního řízení, o kterém lze hovořit i v jiných oblastech právní úpravy. Ne zcela systematicky zákon upravuje překážku rozdělení společné věci spočívající v jejím účelovém určení jako celku, kde by se na první pohled zdálo, že jde pouze o překážku dohody spoluvlastníků, kterou soud respektovat nemusí. Autor však shora dovodil, že se nejedná o správný přístup a rovněž soud je touto překážkou vázán. Lze se tak oprávněně domnívat, že by právní úprava mohla v tomto ohledu být

přehlednější. V případě nerespektování zákonné překážky v dohodě spoluvlastníků klade meze případnému dovolání se neplatnosti dohody ustanovení § 579 odst. 1 ObčZ, které zamezuje namítnout neplatnost právního jednání tomu, kdo ji způsobil. Tím je význam zákonných překážek v dohodě spoluvlastníků zásadně omezen, neboť u dohody bude případná neplatnost často způsobena všemi spoluvlastníky.

Občanský zákoník z předchozí úpravy zachoval posloupnost jednotlivých způsobů vypořádání, kterými se musí soud při rozhodování řídit. V první řadě má zkoumat možnost rozdělení věci. Projevuje se zde nesystematičnost stanovení jednotlivých překážek rozdělení věci. Vedle v předchozím odstavci uvedené účelnosti využití věci jako celku zákon klade soudu překážku podstatného snížení hodnoty věci, kterou lze překlenout dohodou, a vedle toho také nedělitelnost společných listin, kterou jistě dohodou překlenout nelze. Neškodilo by proto zavést pro překážky společnou rubriku, kde je pomocí nadpisů rozdělit na ty, které platí pro dohodu i rozhodnutí soudu, a na ty, které se uplatní jen v řízení před soudem. Na druhé straně ale nejde o problém, se kterým by si praxe neporadila, a lze tak očekávat soudní judikaturu na téma, jaké překážky se uplatní v tom kterém případě. V pořadí druhým možným způsobem vypořádání podílového spoluvlastnictví je přikázání věci do vlastnictví za náhradu. Tento způsob vypořádání byl častým předmětem judikatury Nejvyššího soudu, ze které je možné hojně vycházet i za současné právní úpravy. Zákon v kombinaci s judikaturou jasně vymezuje hlediska, která má soud zkoumat při přikázání věci do vlastnictví. Velmi podrobně, a nutno říci i precizně, je v judikatuře řešeno hledisko solventnosti spoluvlastníka, který hodlá věc nabýt do spoluvlastnictví. Správně se totiž nehledí jen na výši nabídnuté ceny, ale ponechává se prostor pro zvážení dalších okolností konkrétních případů v zájmu spravedlivého uspořádání právních vztahů. Třetím možným způsobem vypořádání je prodej věci s rozdělením výtěžku. Evidentně došlo v průběhu příprav občanského zákoníku ke změně koncepce, když se původně nepočítalo s přikázáním věci do vlastnictví, což mělo být kompenzováno možností soudů rozhodnout o tom, že věc se bude dražít jen mezi spoluvlastníky. Když si pak zákonodárce věc rozmyslel a do znění zákona přikázání věci vrátil, onu možnost soudů poslat věc do dražby jen mezi spoluvlastníky zcela nesystematicky také v zákoně ponechal. V praxi se již ukázalo, že tím došlo jen k prodloužení konkrétního případu, aniž by tato úprava měla reálný

přínos. Lze tak zákonodárce za tuto nedůslednost pokárat a de lege ferenda volat po zrušení možnosti dražby jen mezi spoluvlastníky.

Občanský zákoník přinesl nový institut oddělení ze spoluvlastnictví, jehož podstatou je opuštění spoluvlastnického vztahu některým ze spoluvlastníků za současného zachování spoluvlastnictví ostatních. Na první pohled chvályhodná myšlenka skýtá několik zásadních úskalí. Předně je tento nový institut poněkud ledabylye upraven pouze jednou větou a zákon ani nedává jasnou odpověď, zda a kdy si lze pomoci ustanoveními o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Pochybnosti vzbuzuje i praktická použitelnost tohoto nového institutu. Bylo ukázáno, že vyzkoušený institut zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nabízí potenciálnímu žalobci v podstatě ve všech ohledech to samé, co mu nabízí oddělení ze spoluvlastnictví s tím rozdílem, že nesprávný závěr žalobce o dělitelnosti věci povede u žaloby na oddělení ze spoluvlastnictví k jejímu zamítnutí, zatímco u zrušení a vypořádání k pokračování k dalšímu možnému způsobu vypořádání. Je proto pro žalobce praktičtější podat v zásadě nerizikovou žalobu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví než riskovat, že soud dospěje k závěru o nedělitelnosti věci a žalobu zamítne. Rovněž praktické zkušenosti ukazují, že oddělení ze spoluvlastnictví je spoluvlastníky využíváno minimálně a v převážné většině případů spoluvlastníci podávají žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Ze všech zmíněných důvodů proto autor považuje institut oddělení ze spoluvlastnictví za nadbytečný.

Dalším pro české právo novým institutem zavedeným občanským zákoníkem z roku 2012 je odklad zrušení spoluvlastnictví, který může být založen dohodou všech spoluvlastníků, rozhodnutím soudu nebo pořízením pro případ smrti. Právní úprava dohody o odkladu zrušení spoluvlastnictví splňuje očekávání autora od nového institutu, když podává jasnou informaci o formě a obsahu dohody, jakož i o její závaznosti pro právní nástupce spoluvlastníků. V praxi lze doporučit věnování zvýšené pozornosti otázce závaznosti pro singulární právní nástupce za účelem předejití možnému obcházení odkladu převodem na některou z osob, u nichž zákon vylučuje předkupní právo. Z hmotněprávního hlediska lze také jako zdařilou hodnotit právní úpravu odkladu zrušení spoluvlastnictví rozhodnutím soudu, která přináší dva důvody pro odklad zrušení spoluvlastnictví, a sice zabránění majetkové ztrátě nebo vážnému ohrožení oprávněného zájmu některého spoluvlastníka. Z hlediska procesního však může podávání návrhů

na odklad zrušení spoluvlastnictví, ať již v rámci řízení o zrušení a vypořádání, nebo samostatných, vést k prodlužování soudních řízení. Změna koncepce by však znamenala návrat k předchozí právní úpravě. Proto je třeba dát praxi čas, aby sama ukázala, zda se bude jednat o reálný problém či nikoliv. Jednou založený odklad zrušení spoluvlastnictví lze změnit dohodou nebo rozhodnutím soudu. Možnost změnit odklad zrušení spoluvlastnictví rozhodnutím soudu se zakládá na dvou skutkových podstatách, a sice podstatné změně okolností a nemožnosti po spoluvlastníkovi spravedlivě požadovat, aby ve spoluvlastnictví setrval. Inspiraci při zkoumání konkrétních důvodů lze najít v německé literatuře. Až na určité, zejména procesní nejasnosti se právní úprava odkladu zrušení spoluvlastnictví jeví jako smysluplná, a lze ji proto považovat za celkově zdařilou.

Občanský zákoník také výslovně upravuje tzv. vypořádání spoluvlastnictví v širším slova smyslu, tj. zjednodušeně řečeno vypořádání pohledávek a dluhů, které souvisejí se spoluvlastnictvím nebo se společnou věcí. K této problematice lze učinit několik závěrů. Za prvé je třeba zdůraznit, že nejde o obligatorní postup soudu při rozhodování o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Z toho také vyplývá, že jde o postup návrhový. Najisto již byl také postaven závěr další, a sice že se o nároku na tzv. širší vypořádání rozhoduje samostatným výrokem, který není závislý na výroku o zrušení spoluvlastnictví. O vypořádání investic tak lze rozhodnout i mimo řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. V rámci širšího vypořádání je judikaturou nejednotně řešena otázka splatnosti investic, kdy je dokonce zvýhodněn spoluvlastník, který jedná svévolně a investici provede bez souhlasu ostatních nebo bez řádného většinového rozhodnutí. Takovému spoluvlastníkovi počne běžet promlčecí lhůta až při zániku podílového spoluvlastnictví, zatímco spoluvlastníkovi, který provedl investice řádně, již jejich vynaložením. Tato odložená splatnost pak v praxi vede k postupu, který není zcela správný, neboť plně nereflexuje, kdy splatnost nastává, což se projevuje nejen v rozhodnutí o samotné investici, ale též v otázce zohlednění takového rozhodnutí v nákladech řízení. Bylo by proto vhodné do budoucna tento přístup změnit a splatnost vázat nejlépe na výzvu spoluvlastníka, kterou by mohl učinit ihned po vynaložení investice. Vedle toho by nebylo od věci uvažovat o možném stanovení prekluzivní lhůty svévolně jednajícímu spoluvlastníkovi, který by své právo požadovat poměrnou část investice ztratil, pokud by jej v dané lhůtě neuplatnil.

Bylo ukázáno, že právní úprava zrušení a vypořádání spoluvlastnictví a judikatura k tomuto institutu přináší určité komplikované otázky, které jsou ne vždy řešeny zcela precizně. Na druhé straně je ale třeba říci, že představa o naprosto dokonalé právní úpravě je iluzorní, a nelze ji tedy ani vyžadovat. Nadto je zřejmé, že taková představa je také do určité míry subjektivní, když úpravu, kterou někdo považuje za téměř dokonalou, jiný za dokonalou považovat nemusí. Proto autor uzavírá, že ačkoliv současná právní úprava přinesla oproti předchozí různé novinky, tak zachovala její základ, kdy lze tvrdit, že takto je v tuzemských poměrech vyzkoušená. Ačkoliv tedy autor shora nastínil různé problémy, které mohou v praxi nastat, tak z celkového pohledu hodnotí právní úpravu zrušení a vypořádání spoluvlastnictví jako odpovídající tomu, co je od ní očekáváno, když mnoho z naznačených problémů a sporných otázek by bylo řešitelných jednoduchou změnou či doplněním občanského zákoníku nebo překonáním stávající judikatury.

7.2 Předkupní právo spoluvlastníků

Občanský zákoník v původní podobě obsahoval omezenou úpravu předkupního práva. Částečně tak naplnil věcný záměr, který dokonce předkupní právo spoluvlastníků odmítal jako prvek spoluvlastnictví cizí. Jinak než kriticky však nelze hodnotit následný legislativní vývoj reprezentovaný v první fázi návratem neomezeného předkupního práva k podílům na nemovitých věcech a posléze jeho opětovným zrušením a zakotvením na slovo stejné právní úpravy předkupního práva, jakou občanský zákoník obsahoval na počátku své účinnosti. Jednotně ve zmíněném krátkém vývoji nebyla řešena ani dílčí otázka okruhu osob u převodů, na něž se předkupní právo neuplatní. Tento postup zákonodárce vede k právní nejistotě a podřívá důvěru občanů v právo.

Současná právní úprava pracuje s předkupním právem ve vztahu ke všem věcem tehdy, bylo-li spoluvlastnictví založeno tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit. Současně toto předkupní právo omezuje dobou trvání šesti měsíců ode dne jeho vzniku. Shora bylo ukázáno, že tato šestiměsíční lhůta je natolik krátká, že nelze hovořit o její motivační funkci směřující k dohodě spoluvlastníků o úpravě budoucího trvání spoluvlastnického vztahu. Lze se domnívat, že spoluvlastník, který nemá zájem se s ostatními na čemkoli domlouvat, si spíše šest měsíců počká, než aby si uzavřením smlouvy s koupěchtivým přivodil povinnost nabízet podíl ostatním spoluvlastníkům, nebo aby se přeci jen s nimi snažil dohodnout. Proklamovaný cíl

spočívající v ponechání spoluvlastníkům dostatečně dlouhé doby na zvážení a vyřešení situace tak autor hodnotí jako nenaplněný. O skutečném smyslu takto upraveného předkupního práva tak lze jen polemizovat. Nabízí se úvaha, že je patrně společensky neúnosné, aby předkupní právo spoluvlastníků zmizelo úplně, a proto bylo alespoň v omezené podobě ponecháno. Autor nemá v úmyslu nad touto otázkou spekulovat, nicméně uzavírá, že podle jeho názoru nemá současná úprava předkupního práva v ustanovení § 1124 ObčZ nikterak velký význam.

Ačkoliv se autor zcela neztotožňuje se zavedením předkupního práva u zemědělských závodů, lze konstatovat, že když už tento názor převládl, jde o úpravu zapadající do celkové koncepce zákona, který vztahy související se zemědělstvím posiluje i na jiných místech. Zároveň lze zákonodárce pochválit za to, že do důsledku v tomto ohledu naplňuje smysl předkupního práva spočívající v ochraně před spory spojenými s příchodem nového spoluvlastníka a zabránění rozšiřování počtu osob spoluvlastníků. Trvalost předkupního práva je způsobilá tento účel naplnit.

Kvitovat je třeba také skutečnost, že zákon výslovně předkupní právo vztahuje i na bezúplatné převody, čímž předchází potenciálním pochybnostem, které v minulosti tato otázka způsobovala.

Se zásadní změnou oproti předchozí právní úpravě přišel současný občanský zákoník při úpravě postupu při realizaci předkupního práva, kde se důsledně inspiroval německou právní úpravou, neboť vyžaduje existenci koupěchtivého a povinnost nabídnout podíl spoluvlastníkovi (předkupníkovi) ke koupi dospívá uzavřením smlouvy s koupěchtivým. Tím nahradil předchozí koncepci vyžadující nejprve nabídku k odkupu ostatním spoluvlastníkům, kterou byl následně prodávající spoluvlastník vázán potud, že nemohl podíl prodat za výhodnějších podmínek. Prvým závěrem autora k této otázce je, že každé z uvedených pojetí s sebou nese určité praktické problémy. V zájmu jejich předejití tak bude vždy třeba uvažovat o kazuistické úpravě jednotlivých sporných momentů. Shora byly jednotlivé problematické otázky popsány. Ze současné úpravy je třeba vyzdvihnout zejména možné komplikace při zpětném vymáhání bezdůvodného obohacení při pluralitě předkupníků a nejistotu koupěchtivého, který může být vázán úvěrem či zápůjčkou a nemusí vůbec vědět, zda se stane vlastníkem podílu. Z pojetí předchozího stojí za opětovnou zmínku otázka výhodnosti či nevýhodnosti při nahrazení

ceny jiným plněním ze strany koupěchtivého a nedostatky spojené se změnou poměrů. Ovlivněn zejména nedostatky pojetí současného by autor ponechal předchozí koncepci se shora naznačenými dílčími úpravami.

S úpravou realizace předkupního práva je nedílně spojena úprava následků jeho porušení. V této oblasti lze zákonodárce pochválit za zavedení možnosti přímého převodu podílu za příslušnou úplatu, čehož se může domáhat předkupník vůči nástupci druhé strany. Jedná se o postup jednodušší a rychlejší než dosavadní žaloby na nahrazení projevu vůle podle § 161 odst. 3 OSŘ. To však neznamená, že by tyto žaloby nebyly nadále možné, patrně ale nebudou příliš využívány. Spolu se zavedením rozvazovací podmínky pro případ, že koupěchtivý o předkupním právu věděl nebo vědět musel, představuje možnost domáhání se přímého převodu posílení postavení předkupníka oproti předchozí právní úpravě, což autor hodnotí pozitivně. Vedle již zmíněných institutů má předkupník možnost se domáhat relativní neplatnosti právního jednání, kterým se podíl převádí, a za splnění zákonných podmínek i náhrady škody.

V práci je také naznačeno možné využití institutu zajišťovacího převodu práva za účelem vyloučení předkupního práva. Ačkoliv může být v takovém případě předkupník ve složité pozici, je třeba uzavřít, že pokusy o obcházení zákona by neměly být důvodem pro zrušení předkupního práva.

Podle názoru autora se správným směrem ubírá soudní praxe při řešení kolize předkupních práv podle § 1124 ObčZ a § 3056 ObčZ, když lze z prozatím publikované judikatury dovodit přednost předkupního práva podle § 1124 ObčZ.

Z celkového pohledu autor považuje za koncepční právní úpravu realizace předkupního práva. Byť by autor byl pro opačné pojetí, pouhá skutečnost, že zvítězila německá koncepce, není pro autora důvodem pro její striktní odmítnutí. Samotná úprava předkupního práva spoluvlastníků pak ale působí poněkud rozpačitě. Příkladem může být smysl jeho časového omezení, u něhož bylo ukázáno, že za současné situace není časovým omezením dosahováno účelu předkupního práva. Tento stav je zjevně důsledkem častých radikálních změn předkupního práva spoluvlastníků bez domyšlení všech důsledků. Dílčí pozitiva jako například výslovná úprava předkupního práva i u bezúplatných převodů na tomto nemohou nic změnit. Do budoucna proto autor volá po ujasnění koncepce předkupního práva spoluvlastníků a ponechání konkrétní právní

úpravy v účinnosti delší dobu. Pokud by se zákonodárce v německé právní úpravě inspiroval i v tom, že předkupní právo spoluvlastníků nemusí existovat vůbec, nebylo by to dle závěru autora na škodu, ba právě naopak.

Seznam příloh

1. Sdělení Okresního soudu v Jičíně ze dne 18. září 2020, sp. zn. 50 Si 825/2020
2. Sdělení Okresního soudu v Tachově ze dne 2. října 2020, sp. zn. 25 Si 124/2020
3. Sdělení Okresního soudu v Děčíně ze dne 15. listopadu 2020, sp. zn. 50 Si 176/2020
4. Sdělení Okresního soudu v Jeseníku ze dne 19. listopadu 2020, sp. zn. 0 Si 106/2020
5. Sdělení Okresního soudu v Písku ze dne 23. listopadu 2020, sp. zn. 24 Si 99/2020

Seznam použitých zkratek

AT	Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch (německý občanský zákoník)
ČR	Česká republika
ČSR	Československá republika
KatZ	Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
NotŘ	Zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád)
NS	Nejvyšší soud České republiky
ObčZ 1950	Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
ObčZ 1964	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
ObčZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
OchZPF	Zákon České národní rady č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu
OSŘ	Zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád
OZO	Císařský patent č. 946/1811, obecný zákoník občanský
ÚS	Ústavní soud České republiky
VeřDR	Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách

Seznam použité literatury a pramenů

Knižní publikace

- DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 228 s. ISBN 978-80-7478-325-8
- DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2016. 436 s. ISBN 978-80-7552-187-3
- HOLUB, M., POKORNÝ, M., BIČOVSKÝ, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. 1. vydání. Praha: Linde, 2002. 336 s. ISBN 80-7201-348-3
- HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. 2072 s. ISBN 978-80-7400-287-8
- KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995. 408 s. ISBN 80-7179-031-1
- KNAPP, V. *Vlastnictví v lidové demokracii. Právní úprava vlastnictví v Československé republice*. 1. vydání. Praha: Orbis, 1952. 510 s.
- KRÁLÍK, M. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. 536 s. ISBN 978-80-7400-400-1
- KUKLÍK, J., SKŘEJPKOVÁ, P. *Kořeny a inspirace velkých kodifikací*. 1. vydání. Praha: Havlíček Brain Team, 2008. 198 s. ISBN 978-80-87109-07-6
- LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. 2 400 s. ISBN 978-80-7400-529-9
- MALÝ, K. a kol. *Dějiny českého a československého práva do r. 1945*. 4. vydání. Praha: Leges, 2010, 640 s. ISBN 978-80-87212-39-4
- ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Svazek I. Díl třetí (§§ 531-858)*. Praha: CODEX Bohemia, s.r.o., 1998. ISBN 80-85963-74-4
- SKŘEJPEK, M. *Římské soukromé právo. Systém a instituce*. 2. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2016. 350 s. ISBN 978-80-7380-566-1
- SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. 1276 s. ISBN 978-80-7400-499-5
- SURGOVÁ, M. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2008. 127 s. ISBN 978-80-7201-715-7

SVOBODA K., SMOLÍK P., LEVÝ J., ŠÍNOVÁ R. a kol. *Občanský soudní řád. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. 1 627 s. ISBN 978-80-7400-673-9

SVOBODA, L. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. 195 s. ISBN 80-7179-352-3

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I. (§1 až 654)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2014. 1 736 s. ISBN 978-80-7478-370-8

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. (§ 976 až 1474)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. 1 328 s. ISBN 978-80-7478-546-7

WINTEROVÁ, A., MACKOVÁ, A. a kol. *Civilní právo procesní. Část druhá: Řízení vykonávací, řízení insolvenční*. 1. vydání. Praha: Leges, 2015. 352 s. ISBN 978-80-7502-077-2

WINTEROVÁ, A., MACKOVÁ, A. a kol. *Civilní právo procesní. Část první: řízení nalézací*. 8. nezměněné vydání. Praha: Leges, 2015. 624 s. ISBN 978-80-7502-076-5

ZUKLÍNOVÁ, M. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. – Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura*. 2. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2013. 112 s. ISBN 978-80-7201-924-3

ZUKLÍNOVÁ, M. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde Praha, a.s., 2014. 232 s. ISBN 978-80-7201-946-5

Zahraniční literatura

BAUR, F., BAUR, J. *Lehrbuch des Sachenrechts*. 15., neubearb. Aufl. München: Beck, 1990. 705 s. ISBN 3-406-34405-4

QUACK, F. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6 (§§ 854–1296)*. 3. Auflage. München: C. H. Beck, 1997. 2628 s. ISBN 3 406 358160

SOERGEL, H. *Kommentar zum Bürgerliches Gesetzbuch. Band 5/1. Schuldrecht IV/1 (§§ 705-822)*. Stuttgart: Kohlhammer, 12. Auflage. 2007. 1298 s. ISBN 978-3-17-009690-5

ULMER, P. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Bd 5. Schuldrecht. Besonderer Teil III (§ 705-853)*. 3. Aufl. München: Beck, 1997. 2 262 s. ISBN 3-406-35810-1

Odborné články

KLIMENTOVÁ, E. Vzdání se zákonného předkupního práva spoluvlastníků k nemovité věci a jiné způsoby, jak se s ním vypořádat. *Bulletin advokacie*. Č. 7-8/2019. ISSN 1210-6348

KRÁLÍK, M. Podílové spoluvlastnictví: přechodná ustanovení a judikatura Nejvyššího soudu. *Bulletin advokacie*. Č. 4/2017. ISSN 1210-6348

MACUR, J. Koncentrace řízení a procesní prekluzivní lhůty podle novely občanského soudního řádu č. 30/2000 Sb. *Bulletin advokacie*. Č. 1/2001. ISSN 1210-6348

Judikatura

Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 17. ledna 2017, sp. zn. III. ÚS 2741/16

Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 2. února 2005, sp. zn. II. ÚS 494/03

Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 8. března 2011, sp. zn. I. ÚS 2899/10

Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 6. července 1966, sp. zn. 11 Co 330/66

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 13. července 1920, Rv II 101/20 (Vážný 598)

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 14. září 1926, sp. zn. Rv I 2144/25 (Vážný 6269)

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 15. října 1919, sp. zn. Rv I 424/19 (Vážný 295)

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 15. února 1930, sp. zn. Rv II 314/29 (Vážný 9657)

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 16. února 1926, sp. zn. Rv II 825/25 (Vážný 5764)

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 17. května 1922, sp. zn. Rv I 67/22 (Vážný 1679)

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 19. září 1935, sp. zn. R II 411/35 (Vážný 14549)

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 25. srpna 1925, sp. zn. Rv I 1072/25 (Vážný 5231)

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 26. května 1926, sp. zn. Rv I 376/26 (Vážný 6070)

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé socialistické republiky ze dne 15. dubna 1966, sp. zn. 4 Cz 22/66

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Slovenské socialistické republiky ze dne 8. března 1973, č. j. Cpj 8/72

Rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 8. dubna 2014, sp. zn. 11 Co 698/2014

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 1. února 2001, sp. zn. 22 Cdo 2884/99

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10. května 2005, sp. zn. 22 Cdo 704/2005

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11. února 2004, sp. zn. 22 Cdo 1599/2003

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. března 2011, sp. zn. 28 Cdo 3939/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. září 2010, sp. zn. 22 Cdo 766/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18. října 2001, sp. zn. 25 Cdo 2764/99

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. října 2016, sp. zn. 22 Cdo 1114/2016

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. října 2008, sp. zn. 22 Cdo 2408/2007

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23. listopadu 2010, sp. zn. 22 Cdo 1825/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23. září 2010, sp. zn. 21 Cdo 2145/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. března 2009, sp. zn. 30 Cdo 4420/2007

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. srpna 2003, sp. zn. 33 Odo 178/2003

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. ledna 1999, sp. zn. 2 Cdon 339/97

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. května 2002, sp. zn. 22 Cdo 885/2001

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. července 2005, sp. zn. 22 Cdo 1927/2004

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. února 2017, sp. zn. 22 Cdo 4604/2016

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. července 2003, sp. zn. 22 Cdo 1346/2002

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. června 2016, sp. zn. 22 Cdo 4755/2015

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. listopadu 2016, sp. zn. 22 Cdo 2354/2016

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. listopadu 2011, sp. zn. 22 Cdo 3766/2011

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. října 2008, sp. zn. 22 Cdo 1305/2007

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31. srpna 2009, sp. zn. 33 Cdo 603/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31. srpna 2011, sp. zn. 22 Cdo 3395/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5. září 2005, sp. zn. 22 Cdo 1644/2005

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7. června 2005, sp. zn. 22 Cdo 2119/2004

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 9. prosince 2015, sp. zn. 22 Cdo 5159/2014

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 9. února 2010, sp. zn. 22 Cdo 419/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. března 2019, sp. zn. 22 Cdo 2979/2018

Stanovisko Nejvyššího soudu České socialistické republiky ze dne 29. 12. 1984, sp. zn. Cpj 51/84 [R 45/1986 civ.]

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 1. června 2010, sp. zn. 22 Cdo 2595/2008

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11. července. 2006, sp. zn. 22 Cdo 2476/2005

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. října 2016, sp. zn. 22 Cdo 2024/2016

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18. března 2014, sp. zn. 21 Cdo 4289/2013

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. dubna 2007, sp. zn. 22 Cdo 960/2006

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. března 2006, sp. zn. 22 Cdo 1604/2005

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. září 2005, sp. zn. 20 Cdo 1962/2004

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. listopadu 2009, sp. zn. 22 Cdo 1249/2008

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. června 2011, sp. zn. 22 Cdo 1372/2011

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. srpna 2007, sp. zn. 29 Odo 1216/2005

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 3. srpna 2016, sp. zn. 22 Cdo 2208/2015

Usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 27. dubna 2009, sp. zn. IV. ÚS 1232/07

Právní předpisy

Císařský patent č. 946/1811, obecný zákoník občanský

Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky

Vládní nařízení č. 20/1955 Sb., o řízení ve věcech správních (správní řád)

Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif)

Zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím

Zákon č. 131/1982 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách

Zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád)

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony

Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

Zákon České národní rady č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

Zákon České národní rady č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích

Zahraniční právní předpisy

Bürgerliches Gesetzbuch (německý občanský zákoník)

Internetové zdroje

JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J. Nad předkupním právem. *Beck-online* [online]. 1994 [cit. 2020-11-12]. Dostupné na: <http://www.beck-online.cz>

KRÁLÍK, M. Historický a teoretický úvod do problematiky podílového spoluvlastnictví. *Beck-online* [online]. 2007 [cit. 2020-11-12]. Dostupné na: <http://www.beck-online.cz>

KRUTILKOVÁ, T. Valorizace investic ze společného jmění manželů do nemovitosti ve výlučném vlastnictví jednoho z manželů. *Právní prostor* [online]. 9. 5. 2018 [cit. 2020-02-15]. Dostupné na: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/valorizace-investic-ze-spolecneho-jmeni-manzelu-do-nemovitosti-ve-vylucnem-vlastnictvi-jednoho-z-manzelu>

MIHALÍK, V. Několik málo slov ke vztahům mezi spoluvlastníky. *EPRAVO.CZ* [online]. 9. 9. 2015 [cit. 2020-02-13]. Dostupné na: <https://www.epravo.cz/top/clanky/nekolik-malo-slov-ke-vztahum-mezi-spoluvlastniky-98908.html>

Návrh občanského zákoníku a důvodové zprávy. *Nový občanský zákoník* [online]. 2005 [cit. 2020-10-13]. Dostupné na: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/OZ_verze_2005.pdf

PIKAL, D. Obchodní podíl v s.r.o. po rekodifikaci. *EPRAVO.CZ* [online]. 11. 11. 2013 [cit. 2020-02-11]. Dostupné na: <https://www.epravo.cz/top/clanky/obchodni-podil-v-sro-po-rekodifikaci-92750.html>

POŘÍZEK, J. Meze vzájemného předkupního práva vlastníka pozemku a stavby. *EPRAVO.CZ* [online]. 30. 7. 2019 [cit. 2020-02-10]. Dostupné na: <https://www.epravo.cz/top/clanky/meze-vzajemneho-predkupniho-prava-vlastnika-pozemku-a-stavby-109769.html>

Sněmovní tisk 642/0, část č. 1/8. Novela z. - občanský zákoník. *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky* [online]. 2015 [cit. 2020-10-15]. Dostupné na: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=7&ct=642&ct1=0>

Sněmovní tisk 642/5, část č. 1/2. Pozměňovací a jiné návrhy k tisku 642/0. *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky* [online]. 2016 [cit. 2020-10-15]. Dostupné na: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=7&ct=642&ct1=5>

Sněmovní tisk 920/0, část č. 1/4. Novela z. - občanský zákoník. *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky* [online]. 2016 [cit. 2020-10-13]. Dostupné na: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=7&ct=920&ct1=0>

Sněmovní tisk 920/1, část č. 1/2. Stanovisko vlády k tisku 920/0. *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky* [online]. 2016 [cit. 2020-10-13]. Dostupné na: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=7&ct=920&ct1=1>

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek II (§ 655–975)*. ASPI [online]. 2014 [cit. 2020-11-12]. Dostupné na: <https://www.noveaspi.cz/>

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721–2520)*. ASPI [online]. 2014 [cit. 2020-11-12]. Dostupné na: <https://www.noveaspi.cz/>

Věcný záměr občanského zákoníku (s úpravami po projednání v odborných komisích LRV a v Legislativní radě vlády). *Nový občanský zákoník* [online]. 2000 [cit. 2020-10-13]. Dostupné na: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/vecny_zamer_OZ_2000.pdf

Ostatní zdroje

KRÁLÍK, M. Vybrané otázky přechodných ustanovení a likvidace spoluvlastnického vztahu z pohledu aktuální rozhodovací praxe NS (přednáška). Brno: Česká advokátní komora. Pořadatel: Česká advokátní komora. 12. září 2017

Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a předkupní právo spoluvlastníků

Abstrakt

Rigorózní práce je zaměřena na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a předkupní právo spoluvlastníků. Cílem práce je analyzovat případy, kdy se některý ze spoluvlastníků rozhodne ze spoluvlastnictví odejít. K tomuto účelu mu může posloužit institut zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nebo převod spoluvlastnického podílu, kde však může být omezen předkupním právem ostatních spoluvlastníků. Výsledkem analýzy těchto institutů je také zhodnocení nedostatků právní úpravy a návrh jejich řešení.

Práce se skládá z úvodu, pěti částí a závěru. Čerpá z právních předpisů, odborné literatury, judikatury a dalších zdrojů.

Po krátkém úvodu je druhá část práce věnována historickému vývoji spoluvlastnictví se zaměřením na základní etapy vývoje. Tato část je zakončena principy rekodifikace soukromého práva v oblasti podílového spoluvlastnictví, které se staly východisky současné právní úpravy.

Následující část práce se zabývá obecnou charakteristikou spoluvlastnictví a jeho vybraných základních prvků, jako jsou subjekty a předmět spoluvlastnictví. Stranou nezůstává ani pojem spoluvlastnického podílu.

Klíčovými pasážemi práce jsou části čtvrtá a pátá. První z nich podrobně rozebírá institut zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Tato část je rozdělena na šest kapitol, které se postupně věnují problematice zrušení a vypořádání spoluvlastnictví z obecného pohledu, poté konkrétně zrušení a vypořádání spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků a rozhodnutím soudu, a následně otázkám oddělení ze spoluvlastnictví, odkladu zrušení spoluvlastnictví a vypořádání spoluvlastnictví v širším smyslu.

Pátá část je věnována předkupnímu právu spoluvlastníků. Po obecném vymezení institutu předkupního práva je pozornost zaměřena na vývoj právní úpravy v současném občanském zákoníku. Následně je současná úprava analyzována, a to včetně otázky realizace předkupního práva.

Stranou není ponechána ani právní úprava zahraniční. V práci je voleno srovnání s úpravou obsaženou v německém občanském zákoníku. V první kapitole je srovnání zaměřeno na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a následně v kapitole druhé na předkupní právo.

V závěru jsou ve vztahu k oběma předmětným institutům zdůrazněny stěžejní autorovy myšlenky a názory, zhodnoceny konkrétní nedostatky a přednosti právní úpravy a provedeno zhodnocení právní úpravy jako celku.

Klíčová slova

Podílové spoluvlastnictví, zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, předkupní právo

Cancellation and Settlement of Co-ownership and Pre-emptive Right of Co-owners

Abstract

The thesis is focused on the cancellation and settlement of co-ownership and pre-emptive right of co-owners. The goal of the thesis is to analyse the situations when one of the co-owners decides to leave the co-ownership. For it there is an institute of the cancellation and settlement of co-ownership or a transfer of co-ownership share in which the co-owner can be limited by pre-emptive right of the other co-owners. The result of the analysis is also a valorisation of imperfections of legislation and a proposal of their solutions.

The thesis consists of introduction, five parts and conclusion. It draws information from legal regulations, legal literature, case law and other.

After short introduction, the second part of the thesis deals with historical development of co-ownership with a view to the development basic phases. This part ends with the principles of recodification of private law in section of co-ownership. These principles were the way-outs for current legislation.

The next part of the thesis deals with general characteristics of co-ownership and its selected basic elements such as subjects and an object of co-ownership. The co-ownership share is also mentioned there.

The fourth part and the fifth part of the thesis are the most important. In the fourth part the cancellation and settlement of co-ownership is analysed in detail there. This part is divided into six chapters which are focused on a general view on the cancellation and settlement of co-ownership, the cancellation and settlement of co-ownership by agreement of co-owners or by court decision, a separation from co-ownership, a postponement of cancellation of co-ownership and the settlement of co-ownership in a broader sense.

The fifth part is aimed at pre-emptive right of co-owners. At first general characteristics is done and then it is focused on a development of legislation in the current

civil code. Then the current legislation is analysed together with a question of realisation of pre-emptive right.

The thesis also deals with legislation in abroad. The comparison with legislation in the Germany civil code is done there. In the first chapter the comparison is aimed at the cancellation and settlement of co-ownership and in the second chapter the comparison is focused on pre-emptive right.

In the end of the thesis there are emphasized key thoughts and opinions of the author of the thesis. The specific imperfections and advantages of legislation are also evaluated there. The valorisation of legislation as a whole is done there too.

Keywords

Co-ownership, cancellation and settlement of co-ownership, pre-emptive right